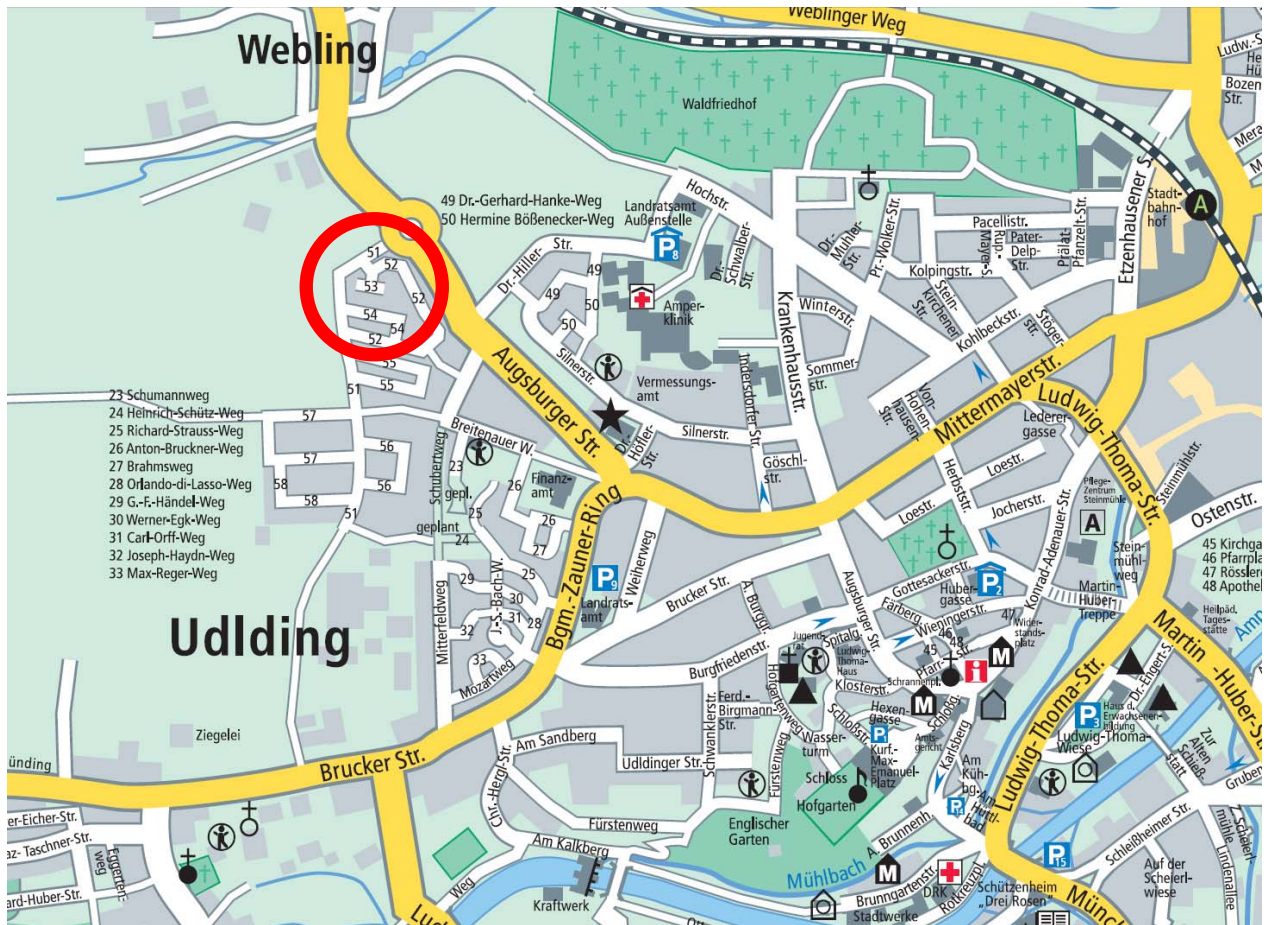




Dachau

GROSSE KREISSTADT DACHAU



BEBAUUNGSPLAN Nr. 151/09 „Udldinger Weiher - Nord“ (Änderung Baufeld H3)

Datum

28.07.2010

Verfasser

Frank Bernhard REIMANN
Dipl.-Ing. Univ.
Architekt+Stadtplaner
Plonnerstraße 26
82256 Fürstenfeldbruck
Tel.: 0 81 41 / 4 25 73
Fax: 0 81 41 / 53 41 73

Präambel:

Die Große Kreisstadt Dachau erlässt gemäß
§§ 2 bis 4c sowie §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches - BauGB - i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796),
Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588),
der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) und
der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
diesen qualifizierten Bebauungsplan als

SATZUNG**INHALT:**

1. **Festsetzungen durch Text**
2. **Hinweise durch Text**
3. **Festsetzungen durch Planzeichen**
4. **Plangrundlage, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen**
5. **Planzeichnung**
6. **Verfahrenshinweise**
7. **Begründung**

Satzung ausgefertigt am: 10.08.10


Peter Bürgel
Oberbürgermeister



Dieser Bebauungsplan ersetzt mit seinen geänderten und ergänzten Festsetzungen innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den Bebauungsplan Nr. 143/07 für das Gebiet „Uldinger Weiher - Nord“ i.d.F. vom 12.12.2007.

1. Festsetzungen durch Text

1.1 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 1 BauNVO)

Die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens 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.

1.2 Gestaltung von Nebengebäuden und Tiefgaragenüberdachungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

1.2.1 Nebengebäude, Gartenhäuser und Überdachungen von Tiefgaragenrampen erhalten Flachdächer mit extensiver Begrünung.

1.2.2 Die Wandhöhe von Nebengebäuden, Gartenhäusern und Überdachungen von Tiefgaragenrampen wird mit maximal 3,0 m festgesetzt.

1.2 Allgemeine Gebäudegestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

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

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

1.2.3 Dachüberstände max. 0,6 m

.

1.3 Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

1.3.1 Erdeckung über Tiefgaragen für begrünte Flächen beträgt im Mittel mindestens 60 cm.

1.4 Freiflächen- und Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB, Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

1.4.1 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke 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.

1.4.2 Belagflächen (wie z. B. Zufahrten, Terrassen etc.) sind mit wasserdurchlässigen Decken (Schotterrasen, Rasengittersteine, Großsteinpflaster mit Rasenfuge, Kunststein mit hoher Wasserdurchlässigkeit u. a.) zu versehen.

1.4.3 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

1.4.4 Güteanforderungen an die Sträucher:

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

- 1.4.5 Fassadenbegrünung
Fensterlose Fassadenteile > 15 m² sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.
Sollten Selbstklimmer aufgrund der Wandbeschaffenheit nicht verwendbar sein, sind Kletterhilfen für andere Kletterpflanzen vorzusehen.
- 1.4.6 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.
- 1.4.7 Terrassentrennwände sind mit einer max. Höhe von 2,00 m und max. Tiefe von 2,50 m zulässig.

1.5 Versorgung und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB, § 14 BauNVO)

- 1.5.1 Die Standorte für Abfallbehälter sind in die Gebäude, Nebengebäude, Überdachung von Tiefgaragenrampen oder Einfriedungen zu integrieren.
- 1.5.2 Die Verteilerschränke der Elektroversorgung sind in die Einfriedungen oder Gebäude zu integrieren.

1.6 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 24 BauGB)

- 1.6.1 Tiefgaragenabfahrten von Wohnanlagen sind im gesamten Planungsgebiet eingehaust auszuführen. Das Dach und die Seitenwände der Einhausung müssen ein bewertetes Schalldämmmaß von mindestens 25 dB aufweisen.
- 1.6.2 Feuerstätten für feste Brennstoffe sind nur als Zusatzheizung 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.
- 2.4 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.
- 2.5 Schornsteine müssen in Firstnähe angeordnet sein und diesen um mindestens 0,4 m überschreiten. Schornsteinmündungen dürfen nicht überdacht sein.
- 2.6 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen, gemäß Art. 8 DSchG, der Meldepflicht. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Dachau) oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.
- 2.7 Es wird empfohlen Aufenthaltsräume (insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer) so zu orientieren, dass diese nicht im Einwirkungsbereich der Ein- bzw. Ausfahrt der Tiefgarage liegen alternativ wird empfohlen, die Fenster mit einem erhöhten Schalldämmmaß bzw. schalldämmende Lüftungseinrichtung auszustatten.

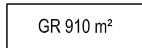
3. Festsetzungen durch Planzeichen

3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

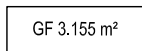


Allgemeines Wohngebiet, gem. § 4 BauNVO. Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Grundfläche mit Flächenangabe, hier GR 910 m².
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen, der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer **GRZ von 0,60** überschritten werden.



Geschosßfläche mit Flächenangabe als Höchstmaß, hier GF 3.155 m².
Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind ganz mitzurechnen.



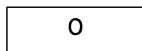
Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß, hier drei Vollgeschosse

3.3 Baugrenzen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO, § 23 BauNVO)



Baugrenzen
Die Baugrenzen dürfen auf max. 1/3 der Fassadenlänge wie folgt überschritten werden:

- nach Norden mit Treppenhäusern bis zu einer Tiefe von 0,5 m und einer Breite von max. je 5 m und
- im Süden mit Balkonen bis zu einer Tiefe von 1,5 m und einer Breite von max. je 5 m.

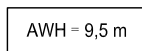


Offene Bauweise, gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

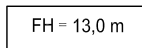


Nur Einzelhäuser zulässig

3.4 Höhe der baulichen Anlage (§ 18 BauNVO)

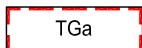


Traufseitige Außenwandhöhe als Höchstgrenze, hier 9,5 m
Die traufseitige Außenwandhöhe wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhautoberkante oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Die traufseitige Außenwandhöhe darf mit Treppenhäusern und Dachaufbauten bis zu 3,0 m überschritten werden.



Firsthöhe als Höchstgrenze, hier 13,0 m
Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bis zur Oberkante First.

3.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

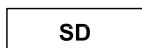


Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen und bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche



Festgesetzte Lage der überdachten Tiefgaragenrampe

3.6 Bauliche Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 Abs. 1 BayBO)



Satteldach 32° - 38° Dachneigung

3.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

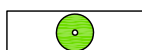


Straßenbegrenzungslinie



Festgesetzte Ein- und Ausfahrt für die Tiefgarage

3.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)

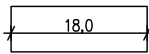


Anpflanzen von Bäumen, der Standort kann um bis zu 3,0 m verschoben werden.

3.9 Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB, § 9 Abs. 1 BauGB)



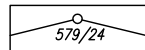
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Vermaßung in Metern, hier z.B. 18,0 m

4. Plangrundlage und Hinweise

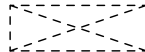
4.1 Plangrundlage



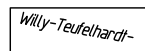
bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurnummer, hier z.B. 579/24



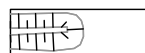
bestehende oberirdische Wohn- und Nicht-Wohngebäude mit Hausnummer, hier z.B. Nr. 10)



offene Überdachung



Flur-, Straßenname, Nutzungsbezeichnung, (z.B. Willy-Teufelhart-Weg)

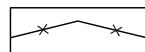


Böschungsverlauf



bestehender Straßenverlauf

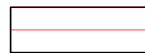
4.2 Hinweise



aufzuhebende Flurstücksgrenzen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 147/07 "Uddlinger Weiher Nord"



vorgeschlagene Gebäude mit Firstverlauf



Baufeld mit Nummer, hier Baufeld H3



Nutzungsschablonen mit Baufeldkennzeichnung



Höhenlinien des bestehenden Geländes mit Höhenangabe in Metern ü.NN, hier z.B. 497,5 m

5. Planzeichnung



NORD
 M: 1/1000

Plangrundlage © LVG-Bayern, Stand: 02-2010



6. Verfahrenshinweise

- 6.1 Der Bauausschuss des Stadtrates hat am 27.10.2009 die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 151/09 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.05.2010 ortsüblich bekannt gemacht.
- 6.2 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.05.2010 bis einschließlich 17.06.2010 öffentlich ausgelegt.
- 6.3 Die Stadt Dachau hat mit Beschluss des Stadtrates vom 27.07.2010 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Dachau, den 10.08.10



gez. Peter Bürgel
Oberbürgermeister

- 6.4 Der Beschluss des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB wurde am 12. AUG. 2010 ortsüblich bekannt gemacht. 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 12.08.10



gez. Peter Bürgel
Oberbürgermeister

7. Begründung

- 7.1. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung
- 7.2. Derzeitige planungsrechtliche Gegebenheiten
- 7.3. Ausgangssituation
- 7.4. Verfahren
- 7.5. Ver- und Entsorgung
- 7.6. Grundzüge des planerischen Konzepts
- 7.7. Festsetzungen und Hinweise
- 7.8. Auswirkungen

7.1. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes ist es die bisher geplante Reihenhausbauung durch einen Geschosswohnungsbau zu ersetzen, die bisher oberirdischen Stellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen und die Baukörperstellung zu optimieren.

7.2. Derzeitige planungsrechtliche Gegebenheiten

7.2.1. Gemeindliche Planungen

Flächennutzungsplan

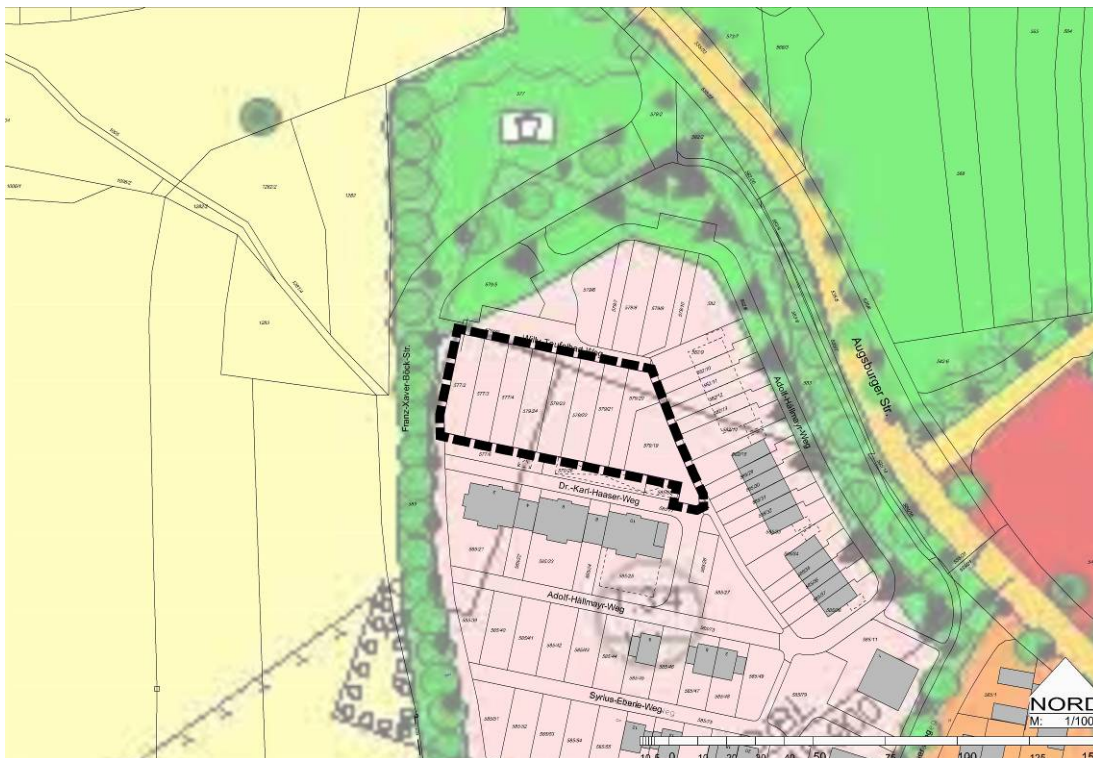


Abb. 1: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 1988¹ wurde von der Regierung von Oberbayern² genehmigt. Mehrere Änderungsverfahren wurden bereits durchgeführt und sind rechtswirksam.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan liegt das Plangebiet im Bereich als Wohnbaufläche Nr. 1.34. Umgeben wird das Plangebiet im Norden, Osten und Süden durch Wohnbauflächen und im Westen durch Grünfläche mit Bäumen. Darüber hinaus befinden sich Flächen für die Landwirtschaft.

Bebauungspläne

Für die Fl.-Nrn. 577/2 bis /4 und 577/19 bis /24 besteht der rechtsverbindliche Bebauungs- und Grünordnungsplan „Uddinger Weiher - Nord“³. Damit ist dieser Bereich nach § 30 BauGB zu beurteilen. Dieser setzt als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet fest. Ferner wird die höchstzulässige Grundfläche mit 830 m² (BauNVO 1990) und die Geschossfläche von GF 2.490 m² (dabei wurde

¹ Planfertiger: Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum i.d.F. vom 06.08.1988

² Regierung von Oberbayern vom 18.07.1988 AZ 420-4621-DAH-3-1

³ i.d.F. vom 12.12.2007

bestimmt, dass das Dachgeschoss 80% der Fläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten darf), die Zahl der Vollgeschosse mit drei (mit einer maximalen zulässigen Firsthöhe von 13,0 m), besondere Bauweise (Hausgruppen bis max. 30 m Länge), Baugrenzen, Flächen und Anzahl der Stellplätze und Carports festgesetzt. Dabei bestimmt der Bebauungsplan, dass Überschreitungen der Grundfläche, durch untergeordnete Bauteile (z.B. Balkone, Erker, Vorbauten), nicht auf die Grundfläche angerechnet werden müssen. Die außerhalb des Geltungsbereichs gelegene Straßenverkehrsfläche (Willy-Teufelhart-Weg) wird als verkehrsberuhigter Bereich bzw. als öffentlicher Fußweg festgesetzt.

Die Abstände der Gebäude zueinander werden durch die Lage der Baugrenzen definiert, damit wird von den Abstandsregelungen der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 BayBO) abgewichen.



Abb. 2: Rechtsverbindlicher Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 143/07 „Uldinger Weiher - Nord“⁴

Örtliche Bauvorschriften - Satzungen

Die Stadt Dachau hat folgende Satzung erlassen:

- Satzung der Großen Kreisstadt Dachau über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung vom 14.12.2005⁵ (Stellplatzsatzung)

7.3. Ausgangssituation

7.3.1. Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich beinhaltet die Grundstücke der Fl.-Nrn. 577/2 bis /4 und 577/19 bis /24 und weist eine Ausdehnung von ca. 80 m auf 35 m (ca. 0,277 ha) auf. Das Grundstück ist unbebaut und fällt entlang des „Willy-Teufelhart-Weges“ von Osten (ca. 497,95 m ü.NN) nach Westen (ca. 496,28 m ü.NN) um ca. 1,67 m (ca. 2,5 %) und steigt nach Süden um ca. 0,5 bis 1,0 m (Südosten ca. 498,46 m ü.NN bzw. Südwesten ca. 498,28 m ü.NN). Das Grundstück weist keinen Baumbestand auf und wird zurzeit nicht genutzt.

7.3.2. Umgebung

Nördlich befinden sich öffentliche Stellplatzanlagen und darüber hinaus die Lärmschutzwand/wandkonstruktion, sowie das geplante Allgemeines Wohngebiet mit dreigeschossigen Hausgruppen (Baufeld H 1). Westlich und südlich befinden sich auch Allgemeine Wohngebiete. Diese sehen dreigeschossige Hausgruppen (östliches im Bau Feld H 2) für Reihenhausbebauung und eine ge-

⁴ Nr. 143/07 (1. Änderung von BPL.-NR. 120/02) Stand 12.12.2007

⁵ Bekanntmachung: 17./18.12.2005 (Dachauer Nachrichten) mit Änderungssatzung (Änderung der Richtzahlen) vom 12.02.2010 in Kraft seit 01.03.2010

schlossene Bauweise (südliches Baufeld H 4) vor. So sind im Umfeld Firsthöhen mit 13,0 m (H 1, 2 und 4) zulässig.

Westlich befindet sich die öffentliche Grünfläche (ca. 6,5 m breit) die als Teil des Rückgrates des Freiflächenkonzeptes beidseitig der alleartigen „Franz-Xaver-Böck-Straße“ einen Grünzug bildet.

7.3.3. *Verkehrliche Anbindung*

Nördlich und östlich befindet sich der „Willy-Teufelhart-Weg“ als Erschließungsstraße, der als Mischverkehrsfläche (ca. 4,7 m breit) ausgebaut ist. Öffentliche Stellplätze sind außerhalb der Erschließungsstraße in separaten Parkbuchten vorgesehen. Verkehrsrechtlich ist für das Gebiet zurzeit eine Tempo-30-Zone angeordnet.

7.4. Verfahren

7.4.1. *Vereinfachtes Verfahren*

Die Stadt Dachau hat sich zur Durchführung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB entschlossen, da die Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanes (insbesondere der Lageverschiebung) von mindermem Gewicht ist und damit die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

7.4.2. *UVP-Pflicht/Natura-2000-Gebiete*

Durch Überplanung des festgesetzten Wohngebietes wird die Zulässigkeit von Vorhaben (die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVP-Gesetz⁶) oder nach Landesrecht unterliegen, **nicht** vorbereitet und **nicht** begründet. Denn im Plangebiet wird **kein** betreffendes Vorhaben, zugelassen, dass in Nr. 18 der Anlage zum UVP-Gesetz genannt ist und die dort jeweils angeführten Größen- und Leistungswerte erreicht oder überschreitet (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass durch die Planänderung die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter, namentlich die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der er Natura-2000-Gebiete (FFH-Richtlinie⁷ bzw. Vogelschutzrichtlinie⁸) durch den Bebauungsplan beeinträchtigt werden (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Ferner sieht das europäische Gemeinschaftsrecht für den Änderungsplan keine Umweltprüfung vor, da es sich um geringfügige Änderungen im Sinne des Art. 3 Abs. 3 PlanUP-RL⁹ handelt und keine erheblichen Umweltauswirkungen anzunehmen sind.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sind somit **nicht** erforderlich (§ 13 Abs. 3 BauGB), es wird daher davon abgesehen.

7.4.3. *Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung*

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich eine Erhöhung der Grundfläche (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) von 830 m² auf 910 m², im Gegenzug entfallen die unbegrenzten Ausnahmeregelungen nach Nr. 1.3.1 (keine Anrechnung von geringfügigen Überschreitungen und Treppenhäuser bis 1,25 Tiefe). Durch die Änderung des Bebauungsplans entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, die die Gestalt und die Nutzung von Grundflächen verändern und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes beeinträchtigen.

Durch die geringfügige Erhöhung der Grundfläche ergibt sich keine Erfordernis die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung neu zu berechnen, da Eingriffstyp B¹⁰ beibehalten werden kann. Denn bei der ursprüngliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung¹¹ wurde von folgender Bewertung ausgegangen:

- Kategorie I (Gebiet geringer Bedeutung),
- Eingriffstyp: Typ B (niedrige bis mittlere Versiegelung GRZ ≤ 0,35) insgesamt bei 0,26¹²,
- Faktorenspanne: 0,2-0,5 und dem gewählten Kompensationsfaktor 0,2.

So sind Eingriffe in Natur und Landschaft, die die Gestalt und die Nutzung von Grundflächen verändern und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes beeinträchtigen, bereits durch den Eingriff

⁶ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bek. vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470)

⁷ Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen

⁸ Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979

⁹ Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme, ABl. EG Nr.LI 197 S. 30

¹⁰ Sowohl der GRZ-Wert für das gesamte Planungsgebiet liegt mit 0,259 als auch für den Geltungsbereich H3 mit 0,329 liegen unter dem GRZ-Wert der Eingriffsschwere von 0,35.

¹¹ Nr. 5.4.1 und 5.4.3 der Begründung des Bebauungsplanes Nr 143/07

¹² Nr. 6.2 der Begründung zum Bebauungsplan (Bauland von 58.155 m² und einer Grundfläche von 14.990 m² = 0,26.

des rechtsverbindlichen Bebauungsplans zulässig. Damit ist kein weiterer Ausgleich erforderlich (§ 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Die weitgehende Beibehaltung der Festsetzungen von Maßnahmen zur Grünordnung ist im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaft geeignet, die Nachverdichtung zu kompensieren.

7.5. Ver- und Entsorgung

7.5.1. Strom-/Wasser-/Gas-/Löschwasserversorgung - Abwasserentsorgung

Erfolgt über die Stadtwerke Dachau. Bei der Ermittlung des Löschwasserbedarfes wird von einem "mittleren" Löschwasserbedarf d.h. 96 m³/h gemäß der W 405¹³ ausgegangen.

7.5.2. Müllentsorgung

Erfolgt zentral über den Landkreis Dachau, Abfallwirtschaftsbetrieb.

7.5.3. Fernmeldeversorgung

Eine Breitbandversorgung¹⁴ ist über DSL, Satellit und UMTS (über 95 %) gegeben.

7.6. Grundzüge des planerischen Konzepts

7.6.1. Städtebauliches, grünordnerisches und verkehrliches Konzept

Wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan beschrieben wird das städtebauliche (kompakte Ausweisung von Wohnbauflächen) und grünordnerische Konzept (Strukturelement des Grünzuges zur Gliederung der Bauflächen) sowie ein differenziertes Angebot von unterschiedlichen Haustypen beibehalten.

Das Konzept der inneren Erschließung der Bauflächen über verkehrsberuhigte Straßen, die als Spangen jeweils an die Haupteerschließungsstraße angebunden sind, wird beibehalten.

Nachdem sich die Baukörper lediglich marginal parallel verschieben und die Höhe der Baukörper sich nicht ändert, wird das planerische Konzept beibehalten.

7.6.2. Entwässerungskonzept

Für das Gebiet ist eine zentrale Entwässerung gewählt worden. In der bisherigen Begründung wird dies wie folgt ausformuliert:

„Im nördlichsten Teil des Planungsgebietes ergibt sich die Möglichkeit, an bereits bestehende Entwässerungsgräben anzuschließen wobei die Außengebietsfläche in die Regenrückhalteanlagen 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.“

7.6.3. Vorbeugender Brandschutz

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden durch eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung und Zugänglichkeit der Grundstücke berücksichtigt. So ermöglicht die bestehende öffentliche Verkehrsfläche, hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw., dass diese mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Kenntnisse über brandschutztechnische Risiken im Planbereich (z.B. Mineralöl oder Gasfernleitungen) sind nicht bekannt. Ebenso ist keine negative Wechselbeziehung zwischen dem Planungsbereich und den umliegenden Wohngebieten erkennbar.

Bauordnungsrechtliche Anforderungen für die Bauwerke (Gebäudeklassen 4 bzw. 5) werden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens geprüft bzw. nachgewiesen.

7.7. Festsetzungen und Hinweise

7.7.1. Vorgehen

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt durch neue Festsetzungen und Hinweise, so wird die Lesbarkeit und Nachvollziehbarkeit der Festsetzungen gewährleistet.

¹³ DVGW (1978): Technische Regeln, Arbeitsblatt W 405, Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung, Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches

¹⁴ Quelle: Bundesamt für Wirtschaft und Technologie, Breitbandatlas

7.7.2. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung, als Allgemeines Wohngebiet, inklusive der Ausnahmen wird beibehalten.

7.7.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grundfläche, Geschossfläche und Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Die Grundfläche erhöht sich, da die Ausnahmeregelungen (geringfügige Überschreitungen gem. Nr. 1.3.1. des Bebauungsplanes) nicht mehr festgesetzt und Balkone mitberechnet werden. Die Grundfläche wird nun mit 910 m² festgesetzt und setzt sich aus den Parametern der bisherigen „Hauptgebäude“ (GR 830 m²) und die Balkone (GR 80 m²) zusammen. Die für das gesamte Baufeld festgesetzt ist.

Die Grundfläche der Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO beinhaltet die Grundfläche der Tiefgaragen, Tiefgaragenrampe und deren Zufahrt, soweit sie nicht wasserdurchlässig ausgeführt wird.

Um der Auswirkungen auf vorhandene oder geplante Wohnfolgeeinrichtungen und die Überlastung städtischer Infrastruktureinrichtungen zu vermeiden, wird bestimmt, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschosse voll auf die Geschossfläche anzurechnen sind. So erhöht sich die bisherige Geschossfläche (2.490 m²) um die Fläche der Aufenthaltsräume in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände (665 m²). Sie wird nun für das gesamte Baufeld mit insgesamt 3.155 m² festgesetzt. Die erhöhte Fläche entspricht der bisherigen Regelung zur Geschossfläche in den Dachgeschossen (Nr. 1.2.8 mit 80 % des darunterliegenden Geschosses, 830 m² x 0,8 = 664 m²).

Bei der Geschossfläche werden die Flächen der Tiefgaragenrampe nicht mitgerechnet, da diese wegen ihrer Größe in den Abstandsflächen zulässig ist.

Die Zahl der Vollgeschosse¹⁵ bleibt mit drei erhalten.

Beim Maß der baulichen Nutzung werden die Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete (§ 17 BauNVO) mit GRZ von 0,4 mit 0,33 und GFZ von 1,2 mit 1,14 nicht überschritten. Die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Anlagen dürfen die Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,60 überschreiten, um die notwendigen Stellplätze, Zufahrten und Nebengebäude unterzubringen. Dabei wird die Kappungsgrenze für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO mit 0,6 für Allgemeine Wohngebiete nicht überschritten.

7.7.4. Über- und unterbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden auf Grundlage des bisherigen städtebaulichen Konzeptes optimiert. Dabei werden die beiden Baukörper leicht gestaffelt und nach Norden (7,0 m bzw. 4,8 m) verschoben. Ferner wird von den durchlaufenden Bauräumen abgesehen und eine erweiterte Baukörperausweisung festgelegt. So entsteht ein ausreichender Gestaltungsraum für die Errichtung eines 13,0 m tiefen Baukörpers. Die bisher 13,0 m tiefen Bauräume werden dadurch vergrößert um Gestaltungsraum beim Hochbauentwurf zu lassen.

Überschreitungsmöglichkeiten für Balkone und Treppenhäuser werden entsprechend der Himmelsrichtungen als Ausnahme festgesetzt und auf maximal 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge begrenzt.

Die unterbaubaren Grundstücksflächen werden für die Tiefgarage großzügig festgesetzt, allerdings durch die Überschreitungsregelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO in ihren Schranken bestimmt.

Die überdachte Zufahrtsrampe der Tiefgarage wird vom Straßenraum abgerückt und in die Flucht der Gebäude gesetzt.

7.7.5. Höhenlage

Für die Höhenlage wird die bestehende Festsetzung beibehalten und bezogen auf den Erdgeschoss-Fertigfußboden präzisiert. Diese ist der untere Bezugspunkt für die Bestimmung der First- und traufseitigen Außenwandhöhe.

Ferner wird die Festsetzung der Firsthöhe beibehalten. Neu eingeführt wird sowohl die traufseitige Außenwandhöhe der Hauptnutzung als auch die Wandhöhe der sog. Annex-Nutzungen (z.B. Nebengebäude und Überdachungen von Tiefgaragenrampen).

Dies dient dem Schutz des Ortsbilds und schafft insbesondere bei den Annex-Nutzungen für die erforderliche Unterordnung.

¹⁵ Vollgeschoss gem. § 18 BauNVO i.V.m. Art. 83 Abs. 7 BayBO 2008 mit Verweis auf Art. 2 Abs. 5 BayBO 1998: „¹ Vollgeschosse sind Geschosse, die über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,3 m haben.“

7.7.6. Bauliche Gestaltung

Als besondere Anforderung an die äußere Gestaltung wird als Dachform das Satteldach, mit der entsprechenden Dachneigung, neu festgesetzt. Dabei wird auf die vorhandenen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zurückgegriffen. Hierdurch wird auch ein Beitrag zur positiven Gestaltungspflege geleistet.

7.7.7. Immissionsschutz

In der Begründung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan wurden die Immissionen untersucht, dabei kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis: „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 H 2 und H 12 sind zusätzlich aufgrund der Nähe zu schützenswerter Bebauung in der Einhausung innenseitig schallabsorbierend zu verkleiden.“

Die bisherigen Festsetzungen zur Entlüftung der Tiefgarage und Lage der Kamine werden als Hinweis übernommen, da hierfür keine Rechtsgrundlage erkennbar ist.

7.7.8. Abstandsflächen

Bei den Abstandsflächen werden, wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan, die bauplanungsrechtlichen Anforderungen (Baugrenzen) vorangestellt.



Abb. 3: Abstandsflächen nach BayBO, BRAUN: auf öffentlichen Flächen (über der Mitte), BLAU: Überlappungen und ROT: Fremdgrundstücken

Die Abstände zwischen Bauräumen werden auf 6 m beibehalten. Zwischen den Bauräumen/-körpern überlappen sich bei voller Ausnutzung der zulässigen Firsthöhe (von 13,0 m) und die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen (von H=11,6 m bzw. H/2=5,6 m) um 2,6 m auf die Breite von 11,1 m. Die Abstände nach Westen liegen auf der öffentlichen Grünfläche, im Osten fällt bei halber Abstandsfläche eine Dreiecksfläche von 0,8 m Tiefe und 1,5 m Breite auf Fl.-Nr. 582/10 bzw. mit 0,2 m Tiefe und 0,2 m Breite auf Fl.-Nr. 582/11.

Die nördlichen Abstandsflächen überragen die Mitte der Erschließungsstraße auf ihrer gesamten Breite. Beim westlichen Baukörper liegt diese zum Teil auf einer öffentlichen Grünfläche und beim östlichen Baukörper werden die Grundstücke des H 1 (Fl.-Nrn. 579/6 bis /10) nicht berührt. Lediglich bei voller Abstandsfläche (H=10 m) fällt eine Dreiecksfläche von 1,5 m Tiefe und 3,3 m Breite auf die Fl.-Nr. 582/9. Zu den Nachbargrundstücken im Süden werden gesetzliche Abstandsregelungen eingehalten.

Durch die konsequente Ausrichtung nach Süd bleibt eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung gewährleistet. Für den Nachbarschutz, den Sozialfrieden, die Schaffung von gesunden Wohnverhältnissen und den vorbeugenden Brandschutz ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen.

7.7.9. Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung werden beibehalten.

7.7.10. Maßangabe

Die Maßangabe erfolgt zurückhaltend.

7.8. Auswirkungen

7.8.1. Städtebauliche Werte

Das Bauland bleibt mit seiner Fläche von 2.765 m² (0,238 ha) erhalten.

Baufeld	Geschossfläche	Grundfläche	Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO	Nettobauland	Geschossfläche	Grundflächenzahl
H3 BISHER	2.490 m ² (zuzüglich 80 % für das Dachgeschoss ca. 664 m ² - Flächen in Nichtvollgeschossen somit 3.154 m ²)	830 m ² (zuzüglich unbestimmten Überschreitungs-möglichkeiten für untergeordnete Bauteile und Treppenhäuser)	+ 50% (=1.245 m ²)	2.765 m ²	0,90 (bzw. 1,14 Mit 80 % im Dachgeschoss)	0,30
H3 NEU	3.155 m ² (2.490 m ² ohne Flächen im Nichtvollgeschoss)	910 m ²	0,60 (= 1.659 m ²)	2.765 m ²	1,14 (0,90 ohne Flächen im Nichtvollgeschoss)	0,33
KLARSTELLEND VERÄNDERUNG	+ 665 m ² effektiv + 1 m ²	+ 80 effektiv nicht bekannt		± 0		

Tab. 1: Ermittlung der Geschoss- und Grundflächen

Baufeld	Gebäudeart	Geschossfläche	x0,8= Nutzfläche	Anzahl der Wohneinheiten (75m ² /Wohneinheit)	Stellplätze nach Satzung	Soll	Tiefgarage	Oberirdische Garagen / Carports	Summe
H3BESTAND	RH	2.490 m ²		10	20	20	0	20	20
H3NEU	GW	3.155 m ²	2.524 m ²	34	34	34	34	0	34
KLARSTELLEND VERÄNDERUNG		+ 665 m ²		+ 14	+15			(8-12*)	+14

Nachdem in der Parkbucht auf öffentlichen Grund 8 Senkrechtparker zur Verfügung stehen sind diese für den Besucherverkehr ausreichend.

Tab. 2: Stellplatzermittlung (*: sind als öffentliche Senkrechtparker im Straßenraum vorhanden)

7.8.2. Maßnahmen zur Verwirklichung

Die Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum. Die freiwillige Umlegung wurde bereits vollzogen.

7.8.3. Auswirkungen

Durch die Verwirklichung ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände der in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen.

Bei einer Worst-Case-Betrachtung des Verkehrs¹⁶ unter Berücksichtigung der Anzahl der Wohnungen, Zahl der Nutzer, spezifische Wegehäufigkeit, dem MIV-Anteil und des PKW-Besetzungsgrades¹⁷ ergibt sich folgende Vergleichswerte der täglichen Verkehrsentwicklung:

¹⁶ Dietmar Bosserhoff -Verfahren zur Abschätzung der Verkehrserzeugung durch Vorhaben der Bauleitplanung - Tagungsband AMUS 2000 - Stadt Region Land - Heft 69

- Bisher: **54 Pkw/d** (10 Wo¹⁸, 3,5 Ew/Wo, spezif. Wegehäufigkeit 3,8, MIV 52 %, PKW Besetzung 1,29)
 - Neu: **114 Pkw/d** (34 Wo, 2,18 Ew/Wo, spezif. Wegehäufigkeit 3,8, MIV 52 %, PKW Besetzung 1,29) **+60 PKW/d => 111,1 %**.
- Bezogen auf die morgendliche Spitzenstunde (ca. 10 % der täglichen Verkehrsentwicklung) ergibt sich folgender Wert:
- Bisher **6 Pkw/Spitzenstunde**
 - Neu: **12 Pkw/Spitzenstunde + 6 Pkw/Spitzenstunde**

Die Steigerung des Verkehrs ist sowohl bezogen auf die Bauparzelle als auch auf den gesamten Geltungsbereich als nicht nennenswert zu bewerten und führt zu keinen städtebaulichen Missständen. Durch die Verortung der Tiefgaragenrampe in der Nähe der Haupteinfahrtsstraße wird für das Wohnquartier am „Willy-Teufelhart-Weg“ ein Ausgleich geschaffen.

Durch den Geschosswohnungsbau ergibt sich die bauordnungsrechtliche Verpflichtung Kinderspielplätze auf dem Baugrundstück oder in der Nähe anzulegen (Art. 7 Abs. 2 BayBO). Bei einer Nutzfläche von ca. 2.524 m² ergibt sich eine Spielplatzfläche von insgesamt ca. 152 m², die auf dem Baugrundstück untergebracht werden kann.

Sonstige mehr als geringfügige, schutzwürdige und erkennbare Belange sind nicht ersichtlich.

Fürstenfeldbruck, 28.07.2010


Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner



¹⁷ Kennwerte der für die Stadt Dachau typischen spezifischen Wegehäufigkeit, MIV-Anteil und spezifischem PKW-Vesetzungsgrad aus GEVAS: „Mobilitätsbefragung und Verkehrsmodellberechnung“, Stand 02-2010

¹⁸ Nachdem die Zahl der Wohnungen in Reihenhäusern nicht festgesetzt wurde, besteht die Möglichkeit auch zwei Wohnungen in einem Reihnhaus unterzubringen.



5. Planzeichnung



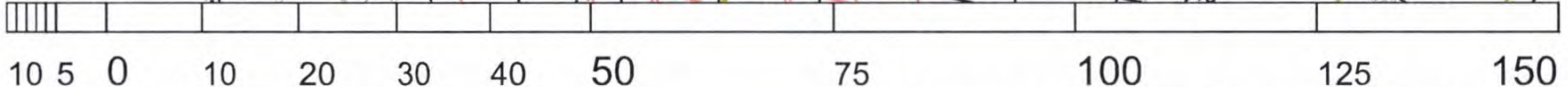
H3 (WA)

GR 910 m²
 GF 3.155 m²

III
 O
 E

AWH = 9,5 m
 FH = 13,0 m
 SD

NORD
 M: 1/1000



Plangrundlage © LVG-Bayern, Stand: 02-2010

10.08.10