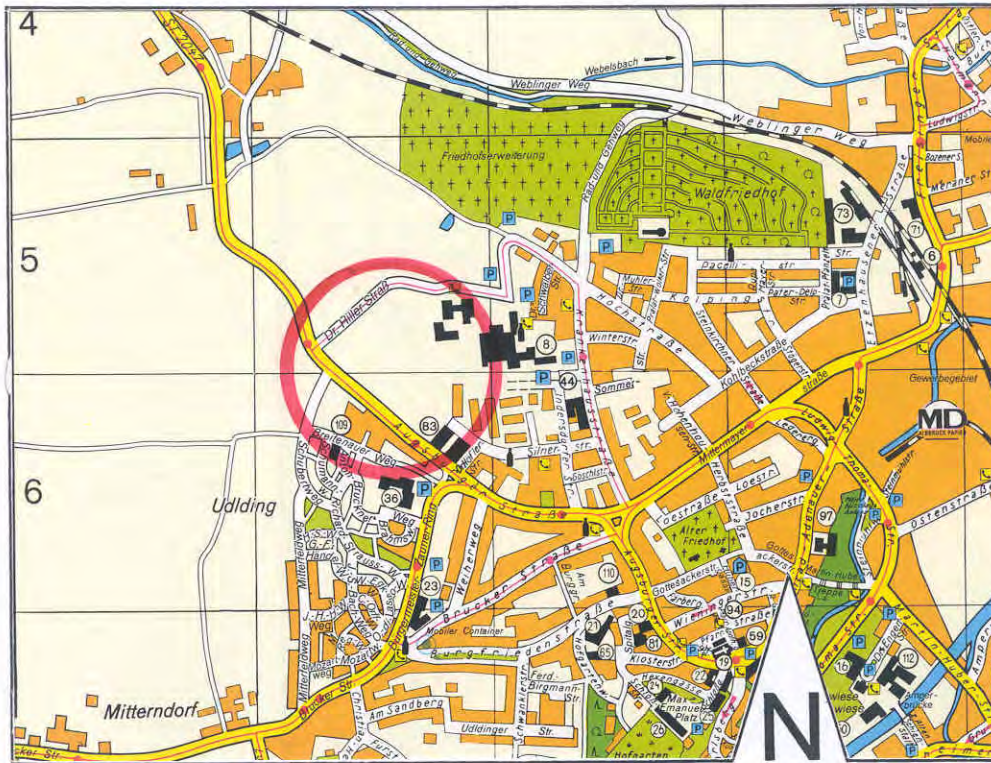




GROSSE KREISSTADT
DACHAU



BEBAUUNGSPLAN NR. 71/94
"Ziegelstadeläcker"

GROSSE KEISSTADT DACHAU BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 71 / 94 - ZIEGELSTADLÄCKER



B.1 LAGE IM STADTGEBIET

Die Große Kreisstadt Dachau erläßt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch -BauGB- vom 08.12.1986 (BGBl.I. S.2191) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl.I. S.2253), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. S.446), §§ 1 und 2 BauGB - MaßnahmenG, der Baunutzungsverordnung - BauNVO 1990 - vom 23.01.1990 (BGBl.I. S.127), zuletzt geändert durch Art.3 des Investitions- erleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl.I. S.466), der Planzeichenverordnung - PlanzV 90 - , des Art.98 Abs.3 Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.04.1994 (BayRS 2132-1-I) und Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

- Inhalt:
- A. Verfahrenshinweise
 - B. Plandarstellungen
 - 1 Lage im Stadtgebiet (Deckblatt)
 - 2 Katasterauszug M. 1:5000
 - 3 Planzeichnung M. 1:500 oder M. 1:1000
 - C. Festsetzungen durch Planzeichen (Blatt Planzeichnung)
 - D. Hinweise durch Planzeichen (Blatt Planzeichnung)
 - E. Festsetzungen durch Text
 - F. Hinweise durch Text
 - G. Begründung mit Anlagegraphik Schnitte Bl.1 - 3

Planungsstand: Vorentwurf Plangutachten 28.04.1994
 Entwurf 20.02.1995 / 28.04.1995 / 03.07.1995 / 21.02.1996 / 15.10.1996 /
 04.03.1997

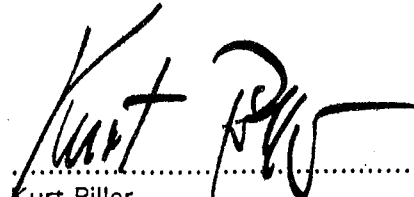
Planverfasser:

Stadt Dachau

EMIL KATH
 DIPL.-ING. ARCHITEKT BAB
 REGIERUNGSBAUMEISTER
 BRUCKER STR: 77 85221 DACHAU

PROF. DR. GERHARD MÜHLE
 LANDSCHAFTSARCHITEKT BDA
 ANTON-HACKL-STR. 14 85221 DACHAU

in Zusammenarbeit mit dem Stadtbauamt


 Kurt Piller
 Oberbürgermeister

A. VERFAHRENSHINWEISE

1. Aufstellungsbeschuß (§ 2 Abs.1 BauGB)
Der Stadtrat hat die Aufstellung des Bebauungsplanes nach dem BauGB - MaßnahmenG in seiner Sitzung vom 20.02.1995 beschlossen.
2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB)
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde bis zum 14.06.1996 durchgeführt.
3. Öffentliche Auslegung - Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Der vom Stadtrat gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung vom 22.05.1996 bis 24.06.1996 öffentlich ausgelegt. Die Erörterung fand am 23.05.1996 statt. Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 14.05.1996 hingewiesen.

Stadt Dachau, 21.8.97.....


.....
Oberbürgermeister

4. Eingeschränkte Auslegung (§ 3 Abs. 3 BauGB)
Beteiligung der betroffenen Bürger und Fachstellen bis zum 16.12.1996.
5. Satzungsbeschuß (§ 10 BauGB)
Der Stadtrat hat mit Beschluß vom 04.03.1997 den Bebauungsplan (Zeichnung und Text) als Satzung beschlossen.

Stadt Dachau, 21.8.97.....


.....
Oberbürgermeister

6. Der Bebauungsplan wurde mit Schreiben vom 12.06.97 gemäß Art. 25 GO beim Landratsamt Dachau angezeigt.

Stadt Dachau, 21.8.97.....

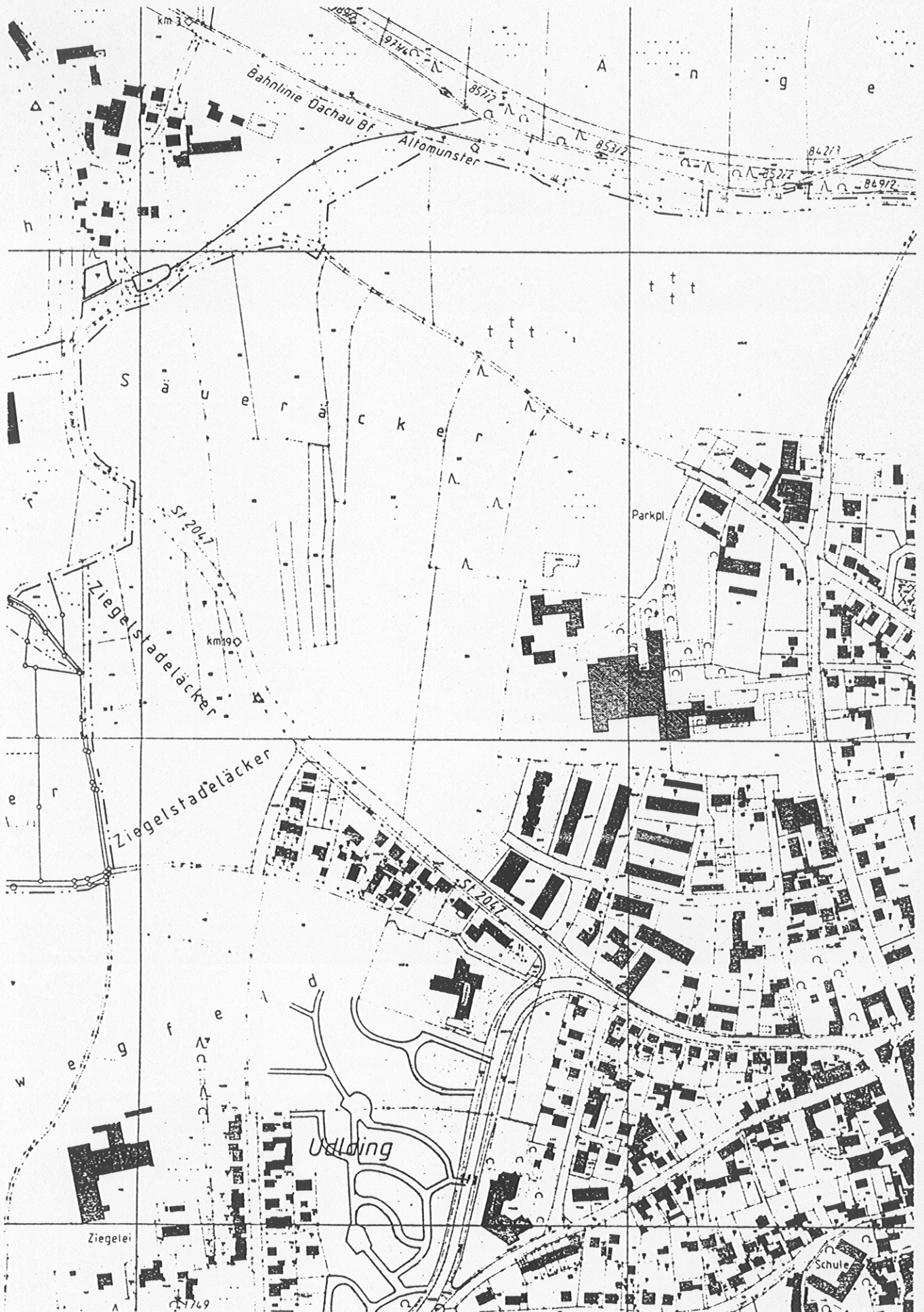

.....
Oberbürgermeister

7. Bekanntmachung (§ 12 BauGB)
Der Bebauungsplan ist durch Bekanntmachung vom 20.08.97 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan tritt damit in Kraft.

Stadt Dachau, 21.8.97.....


.....
Oberbürgermeister

B.2 KATASTERAUSZUG M. 1:5000



- B. 3 PLANZEICHNUNG - Anlage Plan B.3**
- C. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN - Anlage Plan B.3**
- D. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN - Anlage Plan B.3**
- E. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**
- E.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- E.1.1 Im Reinen Wohngebiet sind Ausnahmen gem. § 3 Abs.3 Nr.1 BauNVO nicht zulässig.
- E.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Ausnahmen gem. § 4 Abs.3 Nr.2, 4 und 5 BauNVO nicht zulässig.
- E.1.3 Als Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs.1 BauNVO außerhalb des Bauraumes sind zulässig: Wäschetrocken- und Teppichklopfstangen und nicht überdeckte Pergolen; Spielgeräte und Spielanlagen.
- E.2 BAUWEISE**
- E.2.1 Die Gebäude H1 - H15 sind als Einzelbaukörper mit durchgehender Trauf- und Firstlinie zu gestalten. Die für den Zusammenhang und / oder zur Abschirmung von Lärmmissionen dargestellten Zwischenbauten Z1 bis Z8, Z11, Z13, Z15 sind durchgehend transparent zu gestalten.
- E.2.2 Eine Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen ist nur für untergeordnete Bauteile zulässig.
- E.2.3 **ABSTANDSFLÄCHEN**
Soweit sich bei der Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen Abstandsflächen ergeben, die geringer sind als es Art.6 Abs.3 und 4 BayBO vorschreiben, sind diese zulässig.
Zugunsten von Fl.-Nr. 554/8 ist eine grunddienstlich gesicherte Abstandsfläche zu übernehmen, die 2,5 m über die östliche Grenze des Kindergartengrundstückes fällt; diesbezüglich wird für den Kindergartenneubau abweichende Abstandsfläche festgesetzt.
- E.2.4 Wandhöhe von Nebengebäuden und überdachten Stellplätzen und Garagenrampen 2,60 m über Gartenebene (OK Grasdach). Die Nebengebäude an der Augsburgsburger Straße sind 2,75 m über Gartenebene auszubilden (Lärmschutz).
- E.3 MASS DER BAULICHE NUTZUNG**
Balkone, Loggien und Wintergärten sind in der zulässigen Grundfläche und der sich daraus ergebenden Geschoßfläche enthalten.
Zulässige geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen und Baulinien werden auf die zulässige Grundfläche bzw. Geschoßfläche nicht angerechnet.
- E.4 DÄCHER**
- E.4.1 Hauptgebäude grundsätzlich symmetrische Satteldächer; Sonderformen s. Planzeichnung.
- E.4.2 Dachneigung der geneigten Dächer 12 Grad; Dachdeckung zink naturgrau.
- E.4.3 Untergeordnete Anbauten und Zwischenbauten: zulässig sind auch flacher geneigte Dächer und Flachdächer.

- E.4.4 Nebengebäude, Gartenhäuser und überdachte Stellplätze gem. Planzeichnung Flachdächer mit extensiver Begrünung.
- E.4.5 Dachüberstände maximal 1,0 m.
Untergeordnete Bauteile können auch Dachüberstände bis zu 1,50 m aufweisen.
- E.5 HÖHENLAGE DER GEBÄUDE- UND FREIANLAGEN**
- E.5.1 Sofern sich im Zuge der Projektplanung beim Ausbau der öffentlichen bzw. öffentlich gewidmeten Straßen und Wege notwendige Änderungen in Bezug auf die im Plan dargestellten Höhen ergeben sollten, sind diese Höhen einschließlich die der anschließenden Bereiche und Bauten, entsprechend anzupassen.
- E.5.2 Rohfußbodenhöhe der Nebengebäude N1 - N14 höhengleich mit den anschließenden per Planzeichen festgesetzten Gartenhöhen.
- E.6 KFZ-STELLPLÄTZE UND GARAGEN**
- E.6.1 Der Stellplatznachweis ist nach den jeweils geltenden Vorschriften der Stadt zu führen.
- E.6.2 Erddeckung über Tiefgaragen für begrünte Flächen mindestens 0,60 m.
- E.7 EINFRIEDUNGEN**
- E.7.1 Zulässige Einfriedungshöhe 1,50 m.
- E.8 VERSORGUNG UND ENTSORGUNG**
- E.8.1 Die Standorte für Abfallbehälter sind in die Gebäude, Nebengebäude, Garagen oder Einfriedungen zu integrieren. Restmüll- und Wertstoff-Sammelanlagen, die nicht in bauliche Anlagen integriert werden können, sind durch Begrünungsmaßnahmen unauffällig einzufügen.
- E.8.2 Die Verteilerschränke der Elektroversorgung sind in die Einfriedungen zu integrieren.
- E.9 IMMISSIONSSCHUTZ**
- E.9.1 An den im Plan gekennzeichneten Fassaden und entsprechenden Dachflächen sind gem. Planzeichen C.43, C.44 für Aufenthaltsräume belüftete Wintergärten oder Fenster mit schallgedämmten Belüftungseinrichtungen vorzusehen. Das resultierende erforderliche Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ muß mindestens 35 bzw. 40 dB betragen. Die Korrekturwerte nach DIN 4109, Tabelle 9, sind zu beachten.
- E.9.2 Die im Schallschutzgutachten von Möhler (Mai 1995) dargestellten Pegelminderungen sind durch die Ausführung der als Schallschutzwand dienenden Nebengebäuden einzuhalten. Die der St. 2047 zugewandte Seite obengenannter Nebengebäude ist so zu gestalten, daß es zu keinen Reflexionen bei der Wohnbebauung südwestlich der St. 2047 kommt.
- E.9.3 Fenster von Schlafzimmern, hierzu zählen auch Kinderzimmer, sollen bei den Wohngebäuden längs der St. 2047 nur in die straßenabgewandten Gebäudeseiten eingebaut werden. Bei dem Gebäude H3a sind die Fenster von Schlafräumen im 4. OG zur lärmabgewandten Seite zu orientieren.
- E.9.4 Tiefgaragen sind so zu entlüften, daß es zu keinen unzulässigen Abgasbeeinträchtigungen kommt. Erfasste Tiefgaragenabgase sind durch Abgasschächte über firsthöchstgelegene Gebäudeteile senkrecht nach oben ins Freie abzuleiten. Schachtmündungen dürfen nicht überdacht sein.
- E.9.5 Garagenauffahrten haben einen Mindestabstand von 15 m zu Fenstern von Aufenthaltsräumen aufzuweisen. Die Auffahrten müssen zudem, soweit wie bautechnisch möglich, schalltechnisch wirksam überdacht und umbaut sein.

- E.9.6 Durchgänge von der Augsburgener Straße (St. 2047) zum Innenbereich müssen mit einer schallabsorbierenden Verkleidung ausgestattet werden.
- E.9.7 Feuerstätten für feste Brennstoffe sind nur als Zusatzheizung zulässig.
- E.10 FREIFLÄCHENGESTALTUNG / GRÜNORDNUNG**
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
- E.10.1 Die flächige Bepflanzung mit standortheimischen Sträuchern und Bäumen der Eichen-Hainbuchenwald-Gesellschaft (Galio-Carpinetum) gem. Planzeichen C.35 ist im Pflanzraster 1 x 1 Meter herzustellen.
Ausnahmen bedürfen der Zustimmung der Stadt. Diese Zustimmung wird erfüllt, wenn andere Pflanzungen die grünordnungsmäßige Gestaltung nicht beeinträchtigt.
- E.10.2 Wiesenflächen gem. Planzeichen C.34 sind als artenreiche Magerwiese (pflegeextensiv) auf nährstoffarmem Sand-Oberboden-Gemisch zu entwickeln.
- E.10.3 Güteanforderungen der gem. Planzeichen festgesetzten zu pflanzenden Bäume:
Q Eiche (Quercus robur), H STU 20-25 mit Ballen
A Spitzahorn (Acer platanoides), H STU 20-25
P Vogelkirsche (Prunus avium), H STU 16-18
F Esche (Fraxinus excelsior), H STU 20-25
S Eberesche (Sorbus aucuparia), H STU 14-16
T Winterlinde (Tilia cordata), H STU 20-25
- E.10.4 Freiflächen mit einem Versiegelungsgrad kleiner als 10 % gem. Planzeichen C.36 (Haus- und Nutzgärten) können eingezäunt werden. Einfriedungen an Wegen sind als senkrechte geschälte Halbrundholzstaketenzäune auszubilden.
- E.10.5 Freiflächen mit einem Versiegelungsgrad kleiner als 25 % (bei Vorgartenbereichen C.37) sollen nicht eingezäunt werden.
- E.10.6 Ausgefallene Bäume und Sträucher sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen.
- E.10.7 Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
- E.10.8 Im Bereich der Gebäude H8 / H9 ist der Spielplatz (für das gesamte Baugebiet) mit der Altersgruppe 3 - 6 Jahre festgesetzt. Alle übrigen Spielplätze für die Altersgruppe bis 3 Jahre. Die DIN 18034 ist für die Ausstattung der Spielplätze zugrunde zu legen.

F. HINWEISE DURCH TEXT

- F.1 Altlasten sind nach Aktenlage nicht bekannt.
- F.2 Mit Hang- bzw. Schichtwasser / Bauwasserhaltung ist zu rechnen.
- F.3 IMMISSIONSSCHUTZ**
Aufgrund der Lage des Bebauungsplangebietes an der Staatsstraße 2047 und an der Zufahrtsstraße zum Krankenhaus treten an den straßenzugewandten Fassadenseiten der Gebäude insbesondere nachts Geräuschbelästigungen auf, die um bis zu 10 dB (A) über den Orientierungswerten der DIN 18005 - Teil I (Ausgabe Mai 1987), Schallschutz im Städtebau“, liegen. Zur Wahrung der Wohnqualität werden deshalb an den betroffenen Gebäuden passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Wintergärten bzw. Schallschutzfenstern mit schallgedämmten Belüftungseinrichtungen vorgesehen. Tagsüber sind in den ebenerdigen, straßenzugewandten Außenwohnbereichen Überschreitungen der Orientierungswerte von maximal 2 dB (A) zu erwarten, welche im Rahmen des Überschreitungsspielraumes liegen. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der Nutzung der Außenwohnbereiche (Gärten und Terrassen) ist nicht zu erwarten.

Bei den Wohnbauten längs der St. 2047 können Lärmpegel von etwa 63 dB (tags) und 54 dB (nachts) auftreten.

- F.4 Die erforderliche Löschwasserversorgung ist sicherzustellen.
- F.5 Zufahrten, Wege und Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Großfugenpflaster, Schotterrasen o.ä. zu versiegeln.
- F.6 Im Bereich Breitenauer Weg / Augsburgs Straße wird die Anlage einer gemeinsamen Bushaltestelle von Stadtbus- und Regionalbuslinien angestrebt.

G BEGRÜNDUNG

G.1 ANLASS DER PLANUNG

- G.1.1 Dringender Wohnbedarf.

G.2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

- G.2.1 Gemäß Flächennutzungsplan WR -Reines Wohngebiet (Südliche Bereiche) und Erweiterungsfläche Kreiskrankenhaus (nordöstlicher Bereich).
- G.2.2 Nach neuerer Entwicklung soll der nordöstliche Bereich ebenfalls als Reines Wohngebiet ausgewiesen werden. Die Bereiche an der Augsburgs Straße sollen in Allgemeines Wohngebiet umgewidmet werden. Diese Änderungen werden in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes dargestellt.

G.3 BESTAND / PLANUNGSGRUNDLAGEN UND PLANUNGSZIELE

- G.3.1 Die überplanten Flächen sind derzeit unbebaut und landwirtschaftlich genutzt.
- G.3.2 Das Gelände steigt von Südosten nach Nordwesten an. Der Höhenunterschied beträgt ca. 6,0 m. Am westlichen Rand des Planungsgebietes und im nördlichen Bereich ist das Gelände flacher geneigt, z.T. fast eben.
- G.3.3 Planungsziel ist verdichtete, zeitgemäße Geschoßbebauung im Anschluß an die östlich des Gebietes vorhandene 3- und 4-geschossige Bebauung.
- G.3.4 In Anbindung an den Garten bzw. Park des Kreiskrankenhauses soll aufgelockerte Bauweise angestrebt werden.
- G.3.5 Das Plangebiet gehört zum Naturraum des Tertiären Hügellandes. Geomorphologisch hervorzuheben ist eine von Norden her gut einsehbare Kuppenlage.
Bodenart: sandiger Lehm; Bodentyp: Parabraunerde; derzeit überwiegend ackerbauliche Nutzung, z.T. verbrachte Flächen mit Gehölz-Sukzessions-Stadien (Alter ca. 4 Jahre); Bodenfruchtbarkeit: hoch; Naturschutz-Potential: gering; potentielle natürliche Vegetation: Galio-Carpinetum (Eichen-Hainbuchen-Wald-Gesellschaft).
- G.3.6 Schützenswerte Gehölze sind 3 Großbäume am nordöstlichen Rand des Plangebietes, die zu erhalten sind, sowie Großbäume im Straßenbegleitgrün der St. 2047, die jedoch überaltert sind und grundsätzlich auch erneuert werden können.
- G.3.7 Naturschutzfachliche Zielvorgaben des ABSP - Landkreis Dachau 1990 sind zu berücksichtigen und planerisch weiterzuentwickeln.
Ziel des Grünordnungsplanes ist es, möglichst hohe Wohnumfeld-Qualitäten zu erzeugen. Wichtige Strukturelemente sind: Terrasse, Balkon, Loggia (grünes Zimmer im Freien"), Wohn- und Nutzgärten, Hausvorbereiche, weitgehend KFZ-freie Wohnwege und Passagen (Kinderspiel), naturerlebnisreiche Feldgehölze und großkronige Bäume.

- G.3.8 Entlang der Staatsstraße 2047 (äußere Augsburgener Straße) sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, die gemäß Fachgutachten des Ingenieurbüros Möhler und Partner, Bericht Nr. 339. FEH vom Februar 1995 auszuführen sind.
- G.3.9 Zur ordnungsgemäßen Entsorgung des Gebietes ist die Anlage einer Wertstoffsammelstelle erforderlich.
- G.3.10 Am westlichen und nördlichen Rand des Baugebietes soll eine neue Zufahrtsstraße zum Kreiskrankenhaus gebaut werden.
Im Anschlußbereich ist eine Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer über die Augsburgener Straße (Richtung Breitenauer Weg) erforderlich.
- G.3.11 Aus strukturellen Gründen ist die Fläche für einen Dreigruppen-Kindergarten auszuweisen.

G.4 PLANUNG

Mit der vorliegenden Planung werden die beschriebenen Anforderungen erfüllt und umgesetzt.

G.4.1 STÄDTEBAULICHE EINBINDUNG / DEFINITION DES STADTRANDES

An der Augsburgener Straße und an der neuen Straße zum Krankenhaus straßenbegleitende Bebauung; dadurch klare städtische Definition des Ortsrandes. Die hohe Silhouette des Kreiskrankenhauses wird durch vorgelagerte, überwiegend 3-geschossige Bebauung gefaßt und tritt dabei etwas in den Hintergrund.

G.4.2 ERSCHLIESSUNG

Durch Anbindung an die Sillner-Straße und an die neue Straße zum Kreiskrankenhaus wird das Baugebiet für den Fahrverkehr erschlossen. Die Ost-West-Spange zwischen Sillner-Straße und Krankenhausstraße ist als Tempo-30-Zone projektiert. Hinzu kommt eine verkehrsberuhigte öffentliche Straßenschleife, die diese Spange mit der nördlichen Krankenhausstraße verbindet.

Die Wohnhöfe werden über Privatwege, z.T. mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Allgemeinheit erschlossen. Ein öffentlicher Rad- und Fußweg am Ostrand des Plangebietes, 2 fußläufige Durchlässe zur Augsburgener Straße sowie Passagen im Inneren des Baugebietes ergänzen die netzartige Erschließungsstruktur.

Stellplätze sind überwiegend in Tiefgaragen sowie überdacht im Freien angeordnet. Öffentliche Parkplätze sind in der Tempo-30-Zone vorgesehen.

G.4.3 LICHT, LUFT UND SONNE

Wohnhäuser überwiegend südwest-orientiert = optimal besonnte Lage / Solarenergienutzung. Durch weitgehende Vermeidung von Block-Innenecken keinerlei Verschattungen; alle Wohnungen können gut und natürlich belichtet und belüftet werden. Dadurch gut besonnte private Wohngärten.

G.4.4 ÖFFENTLICHKEIT / PRIVATHEIT

Konsequente Abstufung:

- Öffentlicher Bereich = Öffentliche Straßen und Wohnwege, Kindertortenvorplatz;
- Halböffentlicher Bereich: = Wohnhöfe und interne Verbindungswege;
- Privater Bereich = abgeschirmte Wohngärten, keine nahen Einsichten über Eck.

G.4.5 ÖKONOMIE / WIRTSCHAFTLICHKEIT

Südwest-orientierte Baukörper sind die Voraussetzung für optimale aktive und passive Solarenergienutzung (natürliche Temperierung, Kollektorordnung, Wintergärten, Photovoltaik etc.).

Klare, einfache Baukörper mit wirtschaftlicher Gebäudetiefe sind die Voraussetzung für den Bau von erschwinglichen Wohnungen.

Ein knappes Erschließungssystem mit reduzierten Flächenversiegelungen ist neben ökologischen Aspekten auch ein Aspekt der Baukostenreduzierung und Reduzierung von Folgekosten.

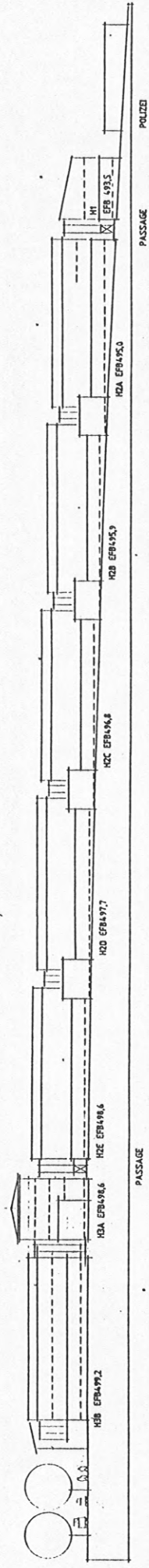
- G.4.6 TOPOGRAPHISCHE EINBINDUNG
In den Bereichen mit geneigtem Gelände sind die Gebäudezeilen so gegliedert, daß die Höhensprünge problemlos aufgenommen werden können.
- G.4.7 ÖKOLOGIE / NATURSCHUTZ / FREIFLÄCHENGESTALTUNG / GRÜNORDNUNG
Die zusammenhängend z.T. großflächig ausgewiesenen Grünstrukturen ermöglichen die Entfaltung von Flora und Fauna. Staubbindung, Windschutz, Temperatenausgleich und Sauerstoffbildung erhöhen Stadtklima und Wohnwert. Die (bei Ökonomie) beschriebene Solarausrichtung der Baukörper steht für zukunftsorientierte energiesparende Bauweise. Zur Entlastung des Wasserhaushaltes wird der Versiegelungsgrad festgesetzt. Die Flachdächer der überdachten Stellplätze und der „Gartenhäuser“ erhalten extensive Grasdächer; diese leisten damit ebenso einen Beitrag zum Rückhalt des Niederschlagswassers.
In Zuordnung zum Krankenhaus-Park soll langfristig im Plangebiet eine hainartige Parkzone entstehen.
Freiflächen und straßenbegleitende Bäume entlang der neuen Krankenhauszufahrt sind so angeordnet, daß sie einen grünen Stadtrand erzeugen.
Folgende Öko-Bausteine enthält der Bebauungs- und Grünordnungsplan:
- hainartiges, standortheimisches Feldgehölz,
- großkronige, standortheimische, straßenbegleitende Bäume,
- extensive, blütenreiche Magerwiese;
- extensives, thermophiles Grasdach.
Obige Ökotop-Bausteine leisten einen wertvollen Beitrag zum Arten- und Biotopschutz im Plangebiet.
- G.4.8 KINDERGARTEN
Der Standort nördlich der verlängerten Silner-Straße ermöglicht gute Erreichbarkeit und ruhige Lage. Ein großer südorientierter Freibereich schafft funktionell beste Voraussetzungen.
- G.4.9 WERTSTOFFINSEL
An der Sillner-Straße; Erschließung kombiniert mit der Parkplatzzone des Kindergartens ergibt eine flächensparende, rationelle Ver- und Entsorgung.
Aus gestalterischen Gründen soll die Wertstoffinsel ummauert werden.
- G.4.10 IMMISSIONSSCHUTZ
- G.4.10.1 Um im Zentrum des Bebauungsplanes einen vom Verkehrslärm abgeschirmten Bereich zu schaffen, sind die an der Augsburgs Straße und die an der Krankenhauszufahrt liegenden Gebäude in Form einer Biegelbebauung vorgesehen. Die parallele Anordnung der Gebäude an den Straßen hat den Vorteil, daß auf den straßenabgewandten Fassadenseiten um mindestens 10 dB (A) geringere Immissionspegel auftreten, die Orientierungswerte auch ohne zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen eingehalten werden und somit die schützenswerten Räume (Schlaf-, Kinderzimmer) jeder Wohneinheit nach dieser Seite ausgerichtet werden können.
- G.4.10.2 Die zwischen Augsburgs Straße und den Gebäuden H1 - H3 verlaufende 2,75 m hohe durchgehende Schallschutzbebauung (überwiegend Nebengebäude) gewährleistet eine unbeschränkte Nutzung der nach Südwesten orientierten Außenwohnbereiche. Ähnliches gilt für die parallel zur Krankenhauszufahrt angeordneten überdachten und dreiseitig geschlossenen Stellplätze. Da hier aus Erschließungsgründen kein Lückenschluß möglich ist, ist die Abschirmwirkung geringer. Die Gebäude H5 - H8 verfügen aber über weitere Außenwohnbereiche auf der abgeschirmten, straßenabgewandten Gebäudeseite, so daß die nordwestlichen Freiflächen keines besonderen Schutzes bedürfen.
- G.4.10.3 Das Heranrücken des Gebäudes H4 an die Krankenhausstraße schafft wegen der lückenlosen Verbindung mit Gebäude H3 zusätzlich geschützten Außenwohnbereich auf der Ostseite.

G.5 STATISTIK

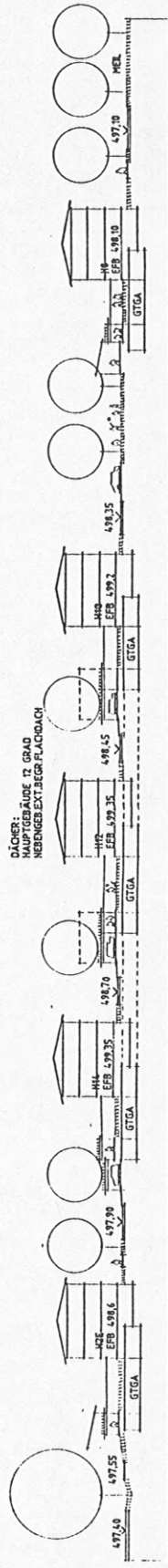
G.5.1	Gesamtfläche Geltungsbereich		48.618 qm
G.5.2	Bestehende Straßenflächen		
	Augsburger Straße	7.420 qm	
	Sillner-Straße	135 qm	<u>7.555 qm</u>
G.5.3	Bruttowohnbauland		41.063 qm (100 %)
G.5.4	Straße zum Krankenhaus	3.022 qm	
G.5.5	Öffentl. Grünstreifen Krankenh.str.	<u>334 qm</u> 3.356 qm (8,17 %)	
G.5.6	Innere öffentl. Erschließungsstr.	5.700 qm (13,88 %)	
G.5.7	Öffentl. Grünfläche (Zwickel beim Kiga)	<u>98 qm</u> (0,24 %)	9.154 qm (22,29 %)
G.5.8	Gemeinbedarfsfläche Kindergartengrundstück		2.211 qm (5,38 %)
G.5.9	Netto Wohnbauland gesamt		29.699 qm (72,33 %)

Nach Gebietskategorien gegliederte Zahlen:

	WA	WR	GESAMT	
G.5.10	Nettowohnbauland qm	9.310	20.389	29.699 qm
G.5.11	Geschoßflächen GF qm	10.122	16.568	26.690 qm
G.5.12	Geschoßflächenzahl GFZ	1,08	0,81	0,90 GFZ
G.5.13	Anzahl Wohneinheiten WE 1 WE = 80 qm GF	126	207	333 WE
G.5.14	Einwohnerzuwachs E GF x 0,8 : 35 qm WF/E	231	379	610 E
G.5.15	Priv. Stellplatzbedarf 1,5 Stellpl./WE	189	311	500 Stellpl.
G.5.16	Priv. oberird. Stellpl. Planung überdachte Stellpl. GStD nicht überdachte Stellpl. GSt	20 5	83 27	103 GStD 32 GSt
G.5.17	Priv. Tiefgaragenstellplätze GTGa Planung	164	201	365 GTGa
G.5.18	Öffentliche Parkplätze St	18	-	18 St
G.5.19	Kindergartenparkplätze St (neben Wertstoffinsel)	-	-	8 St



ANSICHT ST2047 SCHNITT 5



ST2047 FM/RW

SCHNITT 1

SILNER STR.

WOHNHOF

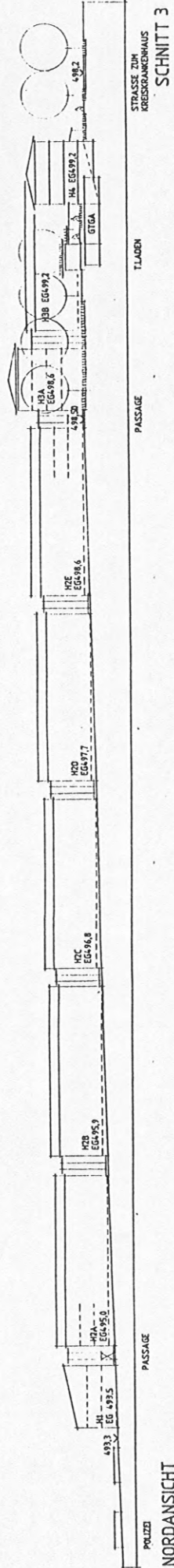
WOHNHOF

VERKEHRSSER. ZONE

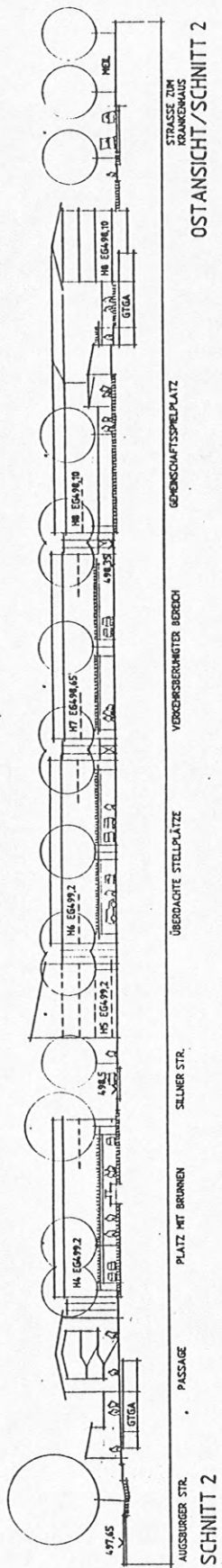
GEK SPELPLATZ

STRASSE ZUM KREISBRANNHAUS

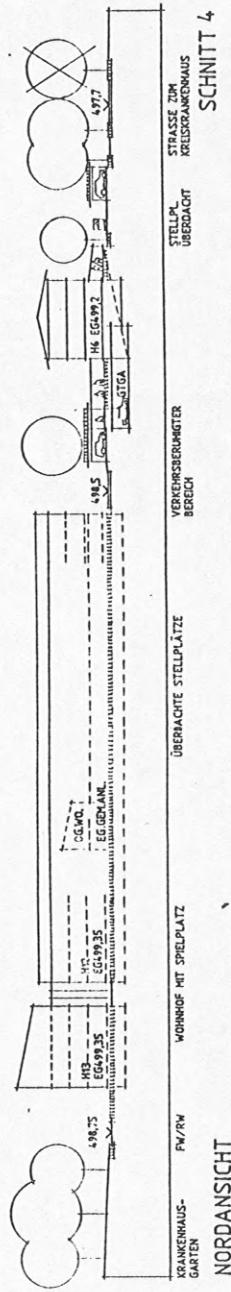
GRÖSSE KREISSTADT DACHAU
 BEBAUUNGSPLAN NR.33/86 ZIEGELSTADLACKER
 ANSICHTEN/SCHNITTE BL.1
 15.10.1996
 4.02.1997



NORDANSICHT



SCHNITT 2



NORDANSICHT

GROSSE KREISSTADT DACHAU
 BEBAUUNGSPLAN NR.33/86 ZIEGELSTADLÄCKER
 ANSICHTEN/SCHNITTE BL.2
 15.10.1996
 4.12.1996
 15.10.1996
 4.12.1996
 15.10.1996
 4.12.1996



C. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- C.01 GRENZEN DES RÄUMLICHEN GÜLTIGKEITSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (PAR.9 ABS.7 BAUGB)
- C.02 **WR** REINES WOHNGEbiet (PAR.3 BAUNVO)
- C.03 **WA** ALLGEMEINES WOHNGEbiet (PAR.4 BAUNVO)
- C.04 **H10** HAUPTGEbAUDE GESCHLOSSENE BAUWEISE AUfENTHALTSRAUME ZULASSIG (HINWEIS: H10 = HAUS KENNZIFFER 10)
- C.05 **Z1** HAUPTGEbAUDE ZWISCHENBAU GESCHLOSSENE BAUWEISE 3 VOLLGESCHOSSE ZWINGEND, FASSADEN VOLLFLÄCHIG ZU VERGLASEN (HINWEIS: Z 1 = ZWISCHENGEbAUDE KENNZIFFER 1)
- C.06 **P10** HAUPTGEbAUDE OFFENE BAUWEISE AUfENTHALTSRAUME ZULASSIG (HINWEIS: P10 = PAVILLON KENNZIFFER 10)
- C.07 **N9** NEBENANLAGEN / NEBENGEbAUDE (PAR.14 BAUNVO) HAUPTNUTZFLÄCHEN / AUfENTHALTSRAUME NICHT ZULASSIG (HINWEIS: N9 = NEBENGEbAUDE KENNZIFFER 9)
- C.08 GEMEINDEBÄUFFLÄCHE KINDERGARTEN
- C.09 VERSORgUNGSANLAGE ELEKTRIZITÄT TRAFOSTATION
- C.10 VERSORgUNGSANLAGE ABFALL WERTSTOFFSAMMELSTELLE
- C.11 **GR400** MAXIMALE GRUNDFLÄCHE (PAR.19 ABS.2 BAUNVO) Z.B. 400 QM
- C.12 ZAHl DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND Z.B. 3 VOLLGESCHOSSE
- C.13 **III** ZAHl DER VOLLGESCHOSSE ALS HOCHSTGRENZESSE Z.B. 3 VOLLGESCHOSSE
- C.14 **WH 8.90** WANDHÖHE, Z.B. 8.90 METER VON OBERKANTE DACHFLÄCHE AN TRAUfSEITE AUSSENWAND BIS OBERKANTE DACHFLÄCHE AN TRAUfSEITE AUSSENWAND
- C.15 **FH 7.50** FIRSHÖHE, Z.B. 7.50 METER VON OBERKANTE ERDGESCHOSS-ROHFUSSBODEN BIS OBERKANTE PULTDACHWERT
- C.16 **EFB499.20** ERDGESCHOSS-ROHFUSSBODEN ZWINGEND Z.B. 499.20 METER ÜBER NN
- C.17 **▽497.95** GELÄNDEHÖHE ZWINGEND Z.B. 497.95 METER ÜBER NN
- C.18 BAULINIE (PAR.23 ABS.2 BAUNVO)
- C.19 BAUGRENZE (PAR.23 ABS.3 BAUNVO)
- C.20 SATTELDACH MIT FIRSTRICHTUNG, OBERFLÄCHE ZINK NATUR DACHNEIGUNG 12 GRAD ZWINGEND KNECHTSTOCK MAXIMALE 2.0 METER
- C.21 **FD** PULTDACH, OBERFLÄCHE ZINK NATUR DACHNEIGUNG 12 GRAD ZWINGEND, IN PFERLRICHTUNG ANSTIEGEND
- C.22 **FD** FLACHDACH OBERFLÄCHE EXTENSIVES GRASDACH
- C.23 **GTGo** GEMEINSHAFTSANLAGE TIEFGARAGE
- C.24 **GStD** GEMEINSHAFTSANLAGE KFZ-STELLEPLATZE ZU ÜBERDACHEN UND DREISEITIG ZU SCHLIESSEN EXTENSIVES GRAS-FLACHDACH ZWINGEND
- C.25 **GSt** GEMEINSHAFTSANLAGE KFZ-STELLEPLATZE ÜBERDACHUNG NICHT ZULASSIG
- C.26 STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE (PAR.9 ABS.1 NR.11 BAUGB)
- C.27 OFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSLÄCHE (PAR.9 ABS.1 NR.11 BAUGB)
- C.28 **B5** SICHTFLÄCHE / SICHTDREIECK NACH GELTENDEN BESTIMMUNGEN FREIZUHALTEN SCHWELLENHÖHE Z.B. 20 METER
- C.29 **FW/RW** FW= OFFENTLICHER FUSSWEG RW= OFFENTLICHER RADWEG FW/RW= OFFENTLICHER RAD- UND FUSSWEG
- C.30 **VB** VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
- C.31 MIT OEH-,FAHR- UND / ODER LEITUNGSRECHTEN ZUGANGEN DER ALLGEMEINHEIT ZU BELASTENDE FLÄCHEN (PAR.9 ABS.1 NR.21 BAUGB)
- C.32 OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE GEHÖLZPFLANZUNG GEM. ZIFF.E.10.1 DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN
- C.33 MAUER HÖHE 1.80 METER ÜBER WOHNGARTENNIVEAU
- C.34 PRIVATE WESENFLÄCHE EXTENSIV GEM. ZIFF. E.10.2 DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN
- C.35 PRIVATE GEHÖLZPFLANZFLÄCHE GEM. ZIFF. E.10.1 DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN
- C.36 PRIVATE FREIFLÄCHE VERSIEGELUNGSRAD KLEINER ALS 10% GEM. ZIFF. E.10.4 DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN
- C.37 PRIVATE FREIFLÄCHE VERSIEGELUNGSRAD KLEINER ALS 25% GEM. ZIFF. E.10.5 DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN
- C.38 PRIVATE BEFESTIGTE FLÄCHEN OBERFLÄCHEN: Z.B. PLATTENBELÄGE, PFLASTER, OLYMPIAMASTIX, ASPHALT MIT GLEDERUNGSBÄNDERN ZU ERHALTENDER BAUM
- C.39 ZU PFLANZENDER BAUM MIT ARTENBEZEICHNUNG GEM. ZIFF. E.10.3 DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN
- C.40 GEMEINSHAFTSANLAGE PRIVATER KINDERSPIELPLATZ
- C.41 GEMEINSHAFTSANLAGE PRIVATER KINDERSPIELPLATZ
- C.42 MASSFESTSETZUNG IN METER Z.B. 8.50 METER
- C.43 FASSADEN UND DACHFLÄCHEN: RESULTIERENDES LUFTSCHALLDÄMM-MASS R_{w,ref} MINDESTENS 40 DB FÜR DIE AUSSENANTEILE VON WOHN- UND AUfENTHALTSRÄUMEN DURCH WINTERGARTEN / FENSTER MIT SCHALLGEDÄMMTEN BELÜFTUNGSRICHTUNGEN
- C.44 FASSADEN UND DACHFLÄCHEN: RESULTIERENDES LUFTSCHALLDÄMM-MASS R_{w,ref} MINDESTENS 35 DB FÜR DIE AUSSENANTEILE VON WOHN- UND AUfENTHALTSRÄUMEN DURCH WINTERGARTEN / FENSTER MIT SCHALLGEDÄMMTEN BELÜFTUNGSRICHTUNGEN

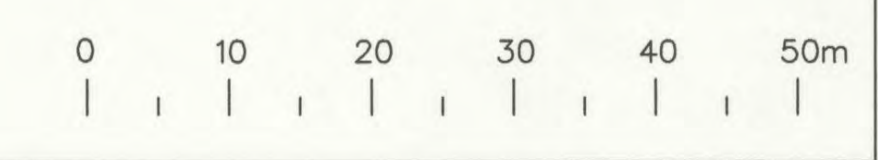
D. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- D.01 **554/5** FLURSTÜCKNUMMER GEMÄRKUNG DACHAU
- D.02 BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- D.03 AUfZUHEBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- D.04 BESTEHENDE GEbAUDE
- D.05 AUSBAUVORSCHLAG OFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHEN: BEFESTIGTE FLÄCHE, Z.B. PLATTENBELÄGE, PFLASTER, OLYMPIAMASTIX, ASPHALT IN GLEDERUNGSBÄNDERN
- D.06 BEFESTIGTE FLÄCHE ASPHALT-SCHWARZDECKE UNGEGLEDET STRASSENBELEITUNG WESSENTLICHE EXTENSIV, GEM. ZIFF. E.10.2 DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN
- D.07 OFFENTLICHER PKW-PARKPLATZ
- D.08 FEUERWEHRZUFUHR
- D.09 HOHENLINIEN BESTEHENDES GELÄNDE MIT HOHENANGABE N.N.
- D.10 PFLANZVORSCHLAG GROSSBAUM ARTEN ZIFF. E.10.3 DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN
- D.11 HAINARTIGE BAUMPFLANZUNG
- D.12 GELÄNDEHÖHE Z.B. 497.95 METER ÜBER NN

GROSSE KREISSTADT DACHAU M. 1:500
 BEBAUUNGSPLAN NR.71/94 ZIEGELSTADLÄCKER

MIT EINGEARBEITETEM GRÜNDORUNGSPLAN 04.03.1997

BEBAUUNGSPLAN: RECHNUNGSAMSTER DIPL.-ING. EMIL KATH ARCHITECT BAB BRÜCKER STR.77 85221 DACHAU TEL.08131/7201
 GRÜNDORUNGSPLAN: PROF.DR.-ING GERHARD MÜLLE LANDSCHAFTSARCHITECT ANTON-HACKL-STR.14 85221 DACHAU TEL.08131/7155



B.3 PLANZEICHNUNG