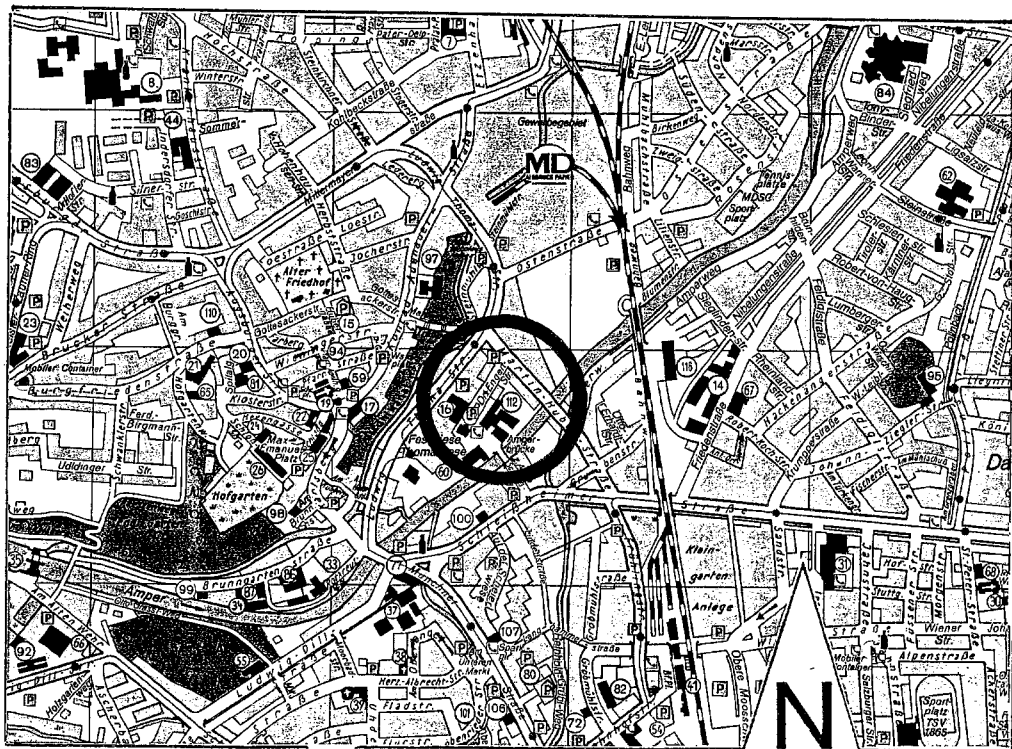




# GROSSE KREISSTADT DACHAU



## BEBAUUNGSPLAN NR. 87/96 "Martin-Huber-Straße / Amperweg"

## **INHALTSVERZEICHNIS**

1. Verfahrenshinweise
2. Textliche Festsetzungen
3. Hinweise durch Text
4. Begründung
5. Plandarstellung mit Festsetzungen und Hinweisen durch Planzeichen und nachrichtlichen Übernahmen

**1 VERFAHRENSHINWEISE:**

- 1.1 Der Stadtrat hat am 22.10.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87/96 „Martin-Huber-Straße/Amperweg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 27.01.1997 ortsüblich bekannt gemacht.

Dachau, den **03. JUNI 1999**

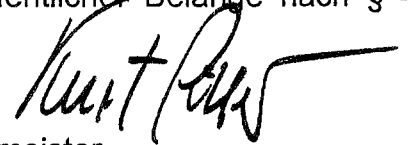
Kurt Piller  
Oberbürgermeister



- 1.2 Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 20.10.1997 bis 10.11.1997 und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB wurde bis 17.11.1997 durchgeführt.

Dachau, den **03. JUNI 1999**

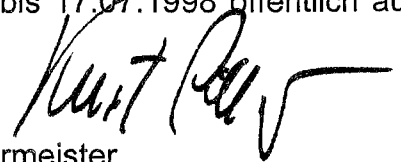
Kurt Piller  
Oberbürgermeister



- 1.3 Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.06.1998 bis 17.07.1998 öffentlich ausgelegt.

Dachau, den **03. JUNI 1999**

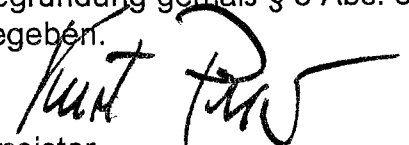
Kurt Piller  
Oberbürgermeister



- 1.4 Den betroffenen Bürgern und Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 30.11.1998 Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem geänderten Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 3 in Verb. mit § 13 Nr. 2 BauGB bis zum 22.12.1998 gegeben.

Dachau, den **03. JUNI 1999**

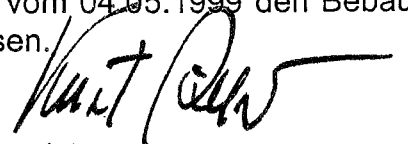
Kurt Piller  
Oberbürgermeister



- 1.5 Die Stadt Dachau hat mit Beschluß des Stadtrates vom 04.05.1999 den Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung beschlossen.

Dachau, den **03. JUNI 1999**

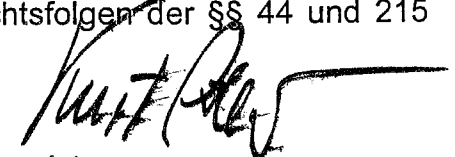
Kurt Piller  
Oberbürgermeister



- 1.6 Der Beschluß des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB wurde am ~~02.03.06.99~~ ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan 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 **03. JUNI 1999**

Kurt Piller  
Oberbürgermeister



Die große Kreisstadt Dachau erläßt auf Grund §§ 2, 3, 4, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl.I, S. 2141), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl.I, S. 132) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.I 1991, S. 58) diesen Bebauungsplan als

## **SATZUNG.**

### **2 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:**

#### **2.1. Bauweise und Bauhöhen**

2.1.1 Für das Baugebiet wird offene Bauweise festgesetzt.

2.1.2 Die Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens wird auf maximal 0,3 m über dem jeweiligen Gehbahnanschnitt festgesetzt.

#### **2.2 Dächer**

2.2.1 Im Bauquartier sind nur geneigte Dächer zulässig.

2.2.2 Entlang den öffentlichen Straßenfluchten der Martin-Huber-Straße sind nur Satteldächer bzw. Zeltdächer zulässig.

2.2.3 Eingeschoßige Zwischenbaukörper bzw. Anbauten ( z.B. Tiefgaragenabfahrten, Garagen, etc.) können mit geneigten Dächern oder mit begrünten Flachdächern ausgeführt werden. Die Ausbildung der Flachdächer als Terrassen ist ebenso möglich.

2.2.4 Entlang den Straßenfluchten darf die Gesamtlänge aller Dachgauben je Gebäude max. 1/3 der Gebäudelänge betragen.

#### **2.3 Abgrabungen und Abböschungen**

2.3.1 Abgrabungen und Abböschungen zur Freilegung der Keller sind entlang den öffentlichen Straßenfluchten nicht zulässig.

#### **2.4 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen**

2.4.1 Befestigte Flächen auf den Grundstücken, wie Zufahrten und Wege, etc. sind mit einem wasserdurchlässigen Oberflächenbelag zu versehen.

2.4.2 Die Erdüberdeckung von Tiefgaragen muß mind. 0,6 m betragen.

## 2.5 Freiflächen und Grünordnung

2.5.1 Private Freiflächen sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung der gleichen Art und Sorte zu ersetzen.

## 2.6 Lärmschutz

### 2.6.1 Baulicher Schallschutz an Gebäuden

Bei Neu- und Umbaumaßnahmen der Gebäude entlang der Martin-Huber-Straße müssen Außenbauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, mindestens folgendes resultierendes Gesamtschalldämm-Maß nach DIN 4109 erreichen:

an der straßenzugewandten Baugrenze	erf. $R'_{w,res}$
- bei Wohnungen u.ä. Nutzungen	$\geq 40$ dB
- bei Büroräumen u.ä. Nutzungen	$\geq 35$ dB
an allen übrigen Fassaden sowie Dachflächen	erf. $R'_{w,res}$
- bei Wohnräumen u. ä. Nutzungen	$\geq 35$ dB
- bei Büroräumen u.ä. Nutzungen	$\geq 30$ dB

Von den festgelegten Schalldämm-Maßen kann abgewichen werden, wenn bei der Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen wird, daß die Anhaltswerte für Innengeräuschpegel der VDI-Richtlinie 2719, August 1987, von 35 dB(A) bei Wohnräumen tagsüber sowie 30 dB(A) bei Schlafräumen nachts nicht überschritten werden.

### 2.6.2 Lüftungseinrichtungen

Fenster, die zur Belüftung von Schlafräumen erforderlich sind, sollen an den Gebäuden in der ersten Baureihe an der Martin-Huber-Straße vorzugsweise an der straßenabgewandten Seite angeordnet werden. Wo trotz Optimierung des Wohnungsgrundrisses Fenster zur Belüftung von Schlafräumen nicht in der straßenabgewandten Fassade liegen, müssen die Schlafräume schalldämmende Lüftungseinrichtungen erhalten, die eine ausreichende Raumbelüftung bei Aufrechterhaltung eines ausreichenden Lärmschutzes sicherstellen. Die Lüftungseinrichtungen müssen auch während der Raumlüftung gewährleisten, daß die Schalldämm-Maße gem. Festsetzung 2.6.1 nicht überschritten werden.

Das Ansaugen von Frischluft mittels Lüftungseinrichtungen ist an den unmittelbar zur Martin-Huber-Straße gerichteten Fassaden unzulässig.

### 2.6.3 Lärmschutzanlage

Eine Lärmschutzanlage ist mit einer Höhe von mindestens 3 m und höchstens 4 m über dem Niveau des südlich angrenzenden Schulhofgeländes entlang der durch Planzeichen festgesetzten „Schallschutzmaßnahme“ zu errichten. Lärmschutzwälle sind zu bepflanzen. Bei Lärmschutzwänden ist vor der Südseite eine dichte Bepflanzung vorzusehen. Die Lärmschutzanlage ist spätestens zeitgleich mit neuer Bebauung zu errichten.

### 3 HINWEISE DURCH TEXT:

- 3.1 Stellplätze sind gemäß der jeweils geltenden Satzung der Stadt Dachau nachzuweisen.
- 3.2 Die höchste bekannte Hochwasserkote an der Amper aus dem Jahr 1965 bei Flkm. 66,0 in Höhe des Geltungsbereichs lag bei ca. 477,15 m ü. NN. Die Bauvorhaben sind bis zu einer Höhe von 477,65 m ü. NN wasserdicht auszubilden.
- 3.3 Die in den Festsetzungen angegebenen Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen führen bei Fensterflächenanteilen von weniger als 20 % und Massivbauweise mit  $R'_w$  der Wand  $\geq 45$  dB in der Regel zu folgenden Schallschutzklassen der Fenster nach VDI 2719:

bei $R'_{w,res} \geq 35$ dB	Schallschutzklasse 2
bei $R'_{w,res} \geq 40$ dB	Schallschutzklasse 3

Beim Einbau der Fenster ist darauf zu achten, daß Rolladenkästen, Lüftungseinrichtungen etc. das Schalldämm-Maß der Fenster nicht verschlechtern.

Als mechanische Lüftungseinrichtungen kommen u.a. Schacht-, Fenster- oder Fassadenlüfter sowie zentrale Be- und Entlüftungsanlagen in Betracht. Die Lüftungseinrichtungen dürfen das Schalldämm-Maß der Fassade gem. Festsetzung nicht verschlechtern. Der Eigengeräuschpegel von mechanischen Lüftern soll im Schlafbereich 25 dB(A) nicht unterschreiten. Alle Lüftungseinrichtungen sind so zu planen, daß die Frischluft aus der jeweils vom Verkehrsweg abgewandten Fassade nachströmt.

## **4 BEGRÜNDUNG:**

### **Anlaß**

Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Bauanfrage für eine rückwärtige Bebauung im Bereich der Grundstücke FL.Nr. 847 und 847/3. Entsprechend der Umgebungsbebauung ist nach § 34 BauGB eine derartige Bebauung nicht vorgegeben.

Im Hinblick auf die Gesamtsituation zeigt sich, daß im gleichen Zuge die Fl.Nrn. 846, 846/3, 846/4, 846/5 und 847/2 mit überplant werden müssen, um für dieses städtebaulich zusammenhängende Gebiet eine einheitliche Erscheinung zu gewährleisten. Die Frage einer zweiten, rückwärtigen Bebauungslinie soll für alle betroffenen Grundstücke dadurch geklärt werden.

Darüber hinaus hat der zuständige Bauausschuß beschlossen, im Bereich der Martin-Huber-Straße die Errichtung eines straßenbegleitenden Radweges vorzusehen. Die Durchführbarkeit dieser Maßnahme soll in Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan geprüft werden. Insbesondere die Belange des Denkmalschutzes müssen hierfür geklärt werden.

Im weiteren möchte die Stadt Dachau langfristig einen begleitenden öffentlichen Fuß- und Radweg entlang der gesamten Amper einrichten. Entsprechend ist der Südostrand des Bebauungsplangebietes zu beplanen.

Für die Abtretung der notwendigen Flächen im Bereich der Fl.Nrn. 847 und 847/3 hat es freihändige Verhandlungen mit den Eigentümern gegeben, die die Durchführung in diesem Bereich sicherstellen.

### **4.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan als besonderes Wohngebiet (WB) dargestellt. Dementsprechend soll in der Bebauung entlang der Martin-Huber-Straße Laden- bzw. Gewerbenutzung im Erdgeschoß und Gewerbe- bzw. Wohnnutzung in den Obergeschoßen entstehen. Für die Bebauung entlang der Dr.-Engert-Straße und im rückwärtigen Bereich ist Wohnnutzung angestrebt.

Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

### **4.2 Lage, Beschaffenheit**

Das Planungsgebiet wird begrenzt im Nordosten durch die Martin-Huber-Straße, im Nordwesten durch die Dr.-Engert-Straße, im Südwesten durch das Gelände der Schulen für individuelle Sprachförderung und individuelle Lernförderung und im Südosten durch die Uferkante der Amper. Das Gelände ist weitgehend eben mit in Teilbereichen geringen Höhendifferenzen. Entlang der Südost-Grenze außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich die ca. 6,0 m breite Uferkante der Amper, mit dichtem und erhaltenswertem Baumbestand.

### **4.3 Erschließung**

Die Erschließung der einzelnen Grundstücke ist durch die angrenzenden Straßen sichergestellt. Die Anbindung der Bebauung in der zweiten Reihe muß über die entsprechenden Grundstücke

erfolgen. Es ist möglich sowohl auf die Martin-Huber-Straße, als auch auf die Dr.-Engert-Straße Grundstückszu- bzw. abfahrten, sowie Tiefgaragenzufahrten anzuordnen, mit Ausnahme des Bereiches im direkten Anschluß an den Brückenkopf der Amperbrücke.

#### 4.4 Architektur / Bauräume

Die angrenzenden städtebaulichen Bereiche sind geprägt durch eine zweigeschoßige offene Bauweise, die mit Grün durchsetzt ist. Dementsprechend kann eine zweigeschoßige, entlang der Straße offene Bebauung mit geneigten Dächern vorgesehen werden. Im rückwärtigen Bereich besteht aus städtebaulicher Sicht nur die Bindung der Zweigeschoßigkeit.

Durch entsprechende Maßnahmen (Baulicher Schallschutz, Grundrißausbildung) insbesondere für die Wohnnutzungen ist ein ausreichender Schallschutz für alle Aufenthaltsräume zu gewährleisten. Hierzu sind die Ergebnisse der schallschutztechnischen Untersuchung zwingend zu berücksichtigen.

Das Baudenkmal Martin-Huber-Straße 6 / Ecke Dr.-Engert-Straße (Landhaus mit Walm- bzw. Halbwalmdach und Zwerchgiebel, Anfang 20. Jh.) wird nachrichtlich in der Planzeichnung übernommen. Solange dieses Gebäude, das aus Denkmalschutzgründen zu erhalten ist, besteht, kann die dort festgesetzte Baulinie nicht realisiert werden. Üblicherweise verzichtet die Stadt auf die Anordnung städtebaulicher Gebote (z.B. Rückbaugesamt nach § 179 BauGB) zur Anpassung des Bestandes an die Festsetzungen eines Bebauungsplanes. Das langfristige städtebauliche Ziel der Stadt, nämlich die Aufweitung des Straßenraumes, um einen Radweg entlang der Martin-Huber-Straße schaffen zu können, erfordert jedoch die Festsetzung dieser Baulinie, da andernfalls auch bei zufälligem Untergang des Baudenkmals oder der Aufhebung der Unterschutzstellung ein zu enger Straßenraum festgeschrieben wäre.

#### 4.5 Grünordnung

Da das Planungsgebiet direkt an Grünflächen (Uferzonen) mit hohem Erhaltungswert angrenzt, ist insbesondere der Grünplanung mit Integration der vorhandenen Grünsubstanz eine hohe Bedeutung beizumessen. Entsprechend qualifizierte Freiflächengestaltungspläne sind begleitend zu den Bauanträgen vorzulegen.

Das Grünkonzept berücksichtigt die Erhaltung des Baumbestandes, der unmittelbar benachbart außerhalb des Geltungsbereichs vorhanden ist, entlang des Uferstreifens an der Amper. Bei der Anlage des öffentlichen Fuß- und Radweges entlang der Amper ist darauf zu achten, daß der schützenswerte Baumbestand außerhalb des Geltungsbereiches nicht geschädigt wird.

Das zu erhaltende Naturdenkmal Nr. 11 Eibe (Verordnung des Landratsamtes Dachau über Naturdenkmale im Landkreis Dachau vom 8.7.1997) auf Flurstück 846/5 wird nachrichtlich in der Planzeichnung übernommen.

#### 4.6 Lärmimmissionsschutz

Für die Planung ist eine schalltechnische Untersuchung erstellt worden. Das Abschlußgutachten, Bericht Nr. 1102/b1/stg vom 15.01.1998 der Steger & Piening GmbH, Lärmschutzberatung München, kommt dabei zu folgendem Ergebnis:

Das gesamte Planungsgebiet ist durch die Verkehrsgeräuschimmissionen, die von der Martin-Huber-Straße ausgehen, sehr stark geräuschbelastet. Bei Vorhandensein der Gebäude in der ersten Baureihe nimmt die Geräuschbelastung an der zweiten Baureihe zwar deutlich ab, dennoch



verbleibt eine Restbelastung durch die an den straßenzugewandten Fassaden teilweise immer noch der schalltechnische Orientierungswert für besondere Wohngebiete von 45 dB(A) überschritten wird.

Die schalltechnischen Orientierungswerte sind an den straßenzugewandten Fassaden der ersten Baureihe am Tag mit Beurteilungspegeln von 65 dB(A) und in der Nacht von ca. 56 dB(A) deutlich überschritten.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen am Straßenraum sind aufgrund der baulichen Gegebenheiten hier nicht möglich. Es wurden deshalb bauliche Maßnahmen an den Gebäuden in die Festsetzungen aufgenommen, die gewährleisten, daß innerhalb der Wohnungen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt werden.

Von Süden her wirken Geräuschimmissionen durch die benachbarte Schule auf das Planungsgebiet ein. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, daß trotz maximal denkbarer Geräuschbelastung der schalltechnische Orientierungswert für besondere Wohngebiete von 60 dB(A) keinesfalls überschritten wird. Dennoch wird die Empfehlung ausgesprochen, eine Lärmschutzanlage zu errichten, bei der bei Neubaumaßnahmen angefallener Erdaushub verwendet werden kann. Dieser Vorschlag des Gutachtens ist in die Festsetzung des Bebauungsplans aufgenommen worden.

Auch die Geräuschemissionen bei Volksfestnutzung auf der Thoma-Wiese führen zu Geräuschimmissionen im Planungsgebiet. Tagsüber bewegen sich die Geräuschimmissionen gerade noch in einem tolerablen Bereich. Soweit die Volksfestnutzung auch in die Nachtzeit hinein reicht, werden die einer Beurteilung zugrundegelegten Richtwerte der LAI-Freizeitlärm-Richtlinie von 55 dB(A) überschritten. Diese Geräuschbelastung kann durch Maßnahmen innerhalb des Planungsgebiets nicht beeinflußt werden. Da die bereits vorhandene Wohnbebauung ebenso bzw. sogar stärker geräuschbelastet ist als die neu hinzukommende Wohnbebauung, steht die Geräuschbelastung durch die Volksfestnutzung einer Neuausweisung von Bauflächen nicht im Wege. Der bestehende Geräuschkonflikt wird nicht verschärft.

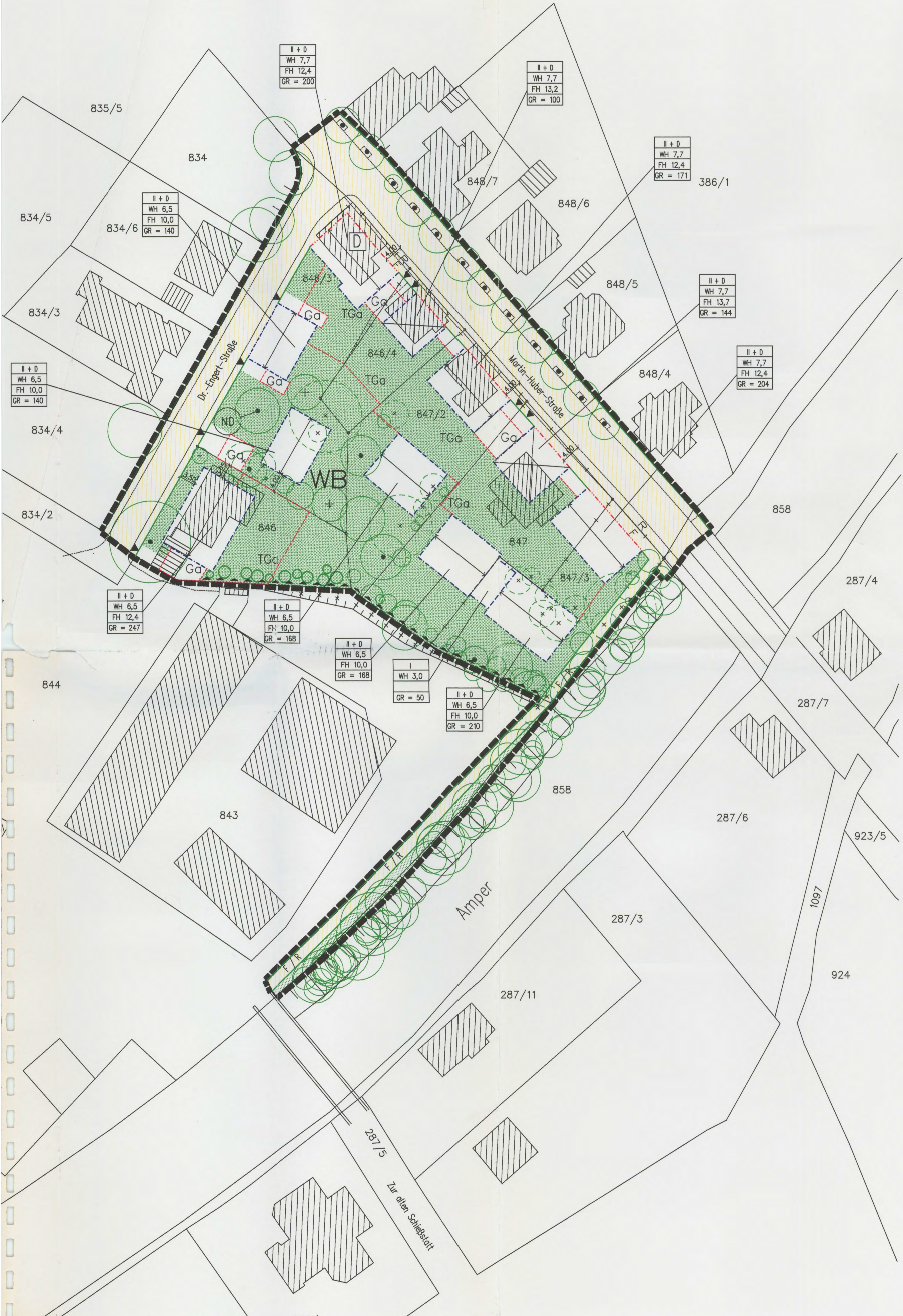
#### 4.7 Planungsstatistische Zahlen

Geltungsbereich des Bebauungsplans		9.055 m <sup>2</sup>
davon		
- öffentliche Verkehrsfläche	2.919 m <sup>2</sup>	
- öffentliche Grünflächen	184 m <sup>2</sup>	
öffentliche Flächen gesamt		3.103 m <sup>2</sup>
Nettobauland		5.952 m <sup>2</sup>
Grundflächen		1.942 m <sup>2</sup>
Grundflächendichte		0,33
Geschoßflächen bei 3 Vollgeschossen		5.726 m <sup>2</sup>
Geschoßflächendichte		0,96

mögliche Einwohnerzahl bei 50 m<sup>2</sup> Geschoßfläche/Einwohner\* ca. 98

\* (Bei Annahme : Erdgeschoße entlang der Martin-Huber-Straße als Gewerbenutzung)

Dachau, den 03. Mai 1999



**Festsetzungen durch Planzeichen**

**Allgemeine Planzeichen**

- █ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Art der baulichen Nutzung
  - WB** Besonderes Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung
  - II + D Zahl der Vollgeschoße, das dritte Vollgeschoß ist als Dachgeschoß auszubilden, z.B. II+D
  - GR=210 Grundfläche, z.B. 210 qm
  - WH 6,5 Wandhöhe, z.B. 6,5 Meter
  - FH 10,0 Firsthöhe, z.B. 10,0 Meter
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
  - Baulinie
  - Baugrenze
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
  - Ga Garage oder Tiefgaragenzufahrt
  - TGa Tiefgarage
  - Firstrichtung
- Verkehr
  - Public Verkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - ▶ Ein- bzw. Ausfahrt
- Immissionsschutz
  - Schallschutzmaßnahme

**Grünordnung**

- ⊕ Baum zu pflanzen
- ⊙ Baum zu erhalten
- ⊖ Baum zu beseitigen
- Private, nicht überbaubare Grundstücksfläche, gärtnerisch anzulegen
- Öffentliche Grünfläche

**Hinweise durch Planzeichen**

- Bestehendes Hauptgebäude
- Bestehendes Nebengebäude
- Bestehende Flurstücksgrenze
- Vorschlag: aufzuhebende Flurstücksgrenze
- Vorschlag: neue Grundstücksgrenze
- 847/3 Flurnummer, z.B. 847/3
- 4.00 Maßangabe in Meter, z.B. 4,0 m
- F Fußweg
- R Radweg
- F / R Fuß- und Radweg
- Bestehender Baum
- Vorschlag: zu pflanzender Baum
- Aufzuhebende Böschung
- Straßenraumeinteilung

**Nachrichtliche Übernahme**

- D Baudenkmal
- ND Naturdenkmal

# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 87/96

MARTIN-HUBER-STRASSE / AMPERWEG

gez.: dsa / 07.05.1998	<p>M 1:500</p>
geb.: dsa / 24.11.1998	
geb.: dsa / 03.05.1999	
Bearbeiter: Sagmeister      Tel.: - 226 Date: v:\bplan\bp08796\cod\bp87entz.doc	