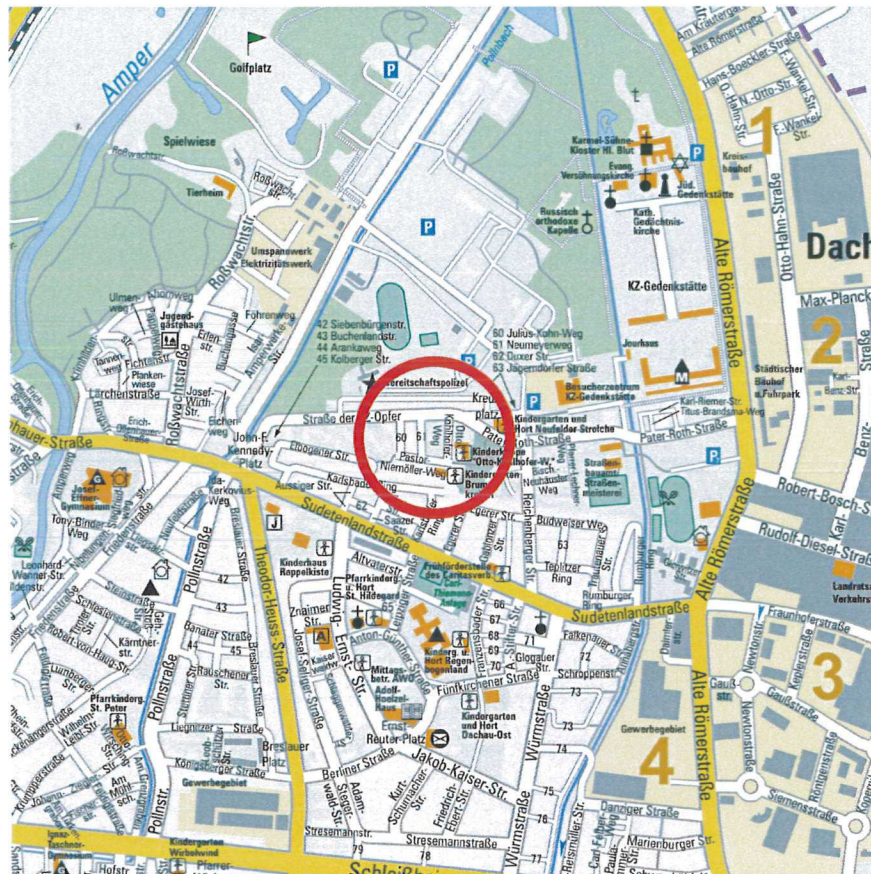




## GROSSE KREISSTADT DACHAU



### Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 165/14 „Otto-Kohlhofer-Weg“

Planfertiger:

Architekturbüro Werner Schaffner  
Architekt + Stadtplaner  
Engasserbogen 30, 80639 München

TOPgrün GmbH  
Landschaftsarchitekten Stadtplaner  
Wieningerstraße 1a, 85221 Dachau

13. JULI 2017

In Kraft getreten am: .....

## Präambel

Die Große Kreisstadt Dachau erlässt

aufgrund der §§ 2 bis 4a sowie 9, 10 Abs. 1 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 81 und 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG), in der jeweils am Tag der Bekanntmachung dieser Satzung gültigen Fassung,

diesen qualifizierten Bebauungsplan mit Grünordnung als

## SATZUNG.

Dieser Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich vollständig den rechtskräftigen Bebauungsplan 49/90 „Wohnpark am Neufeld“

### INHALT:

- A. Verfahrensvermerke
- B. Planzeichnung
- C. Festsetzungen durch Planzeichen
- D. Festsetzungen durch Text
- E. Hinweise und nachrichtliche Übernahme durch Planzeichen
- F. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Text
- G. Begründung
- H. DIN-Normen

Satzung ausgefertigt am 07.07.2017

Dachau, den 10.7.17



Florian Hartmann  
Oberbürgermeister

## Inhaltsverzeichnis

A	Verfahrenshinweise .....	7
B	Planzeichnung .....	8
C	Festsetzungen durch Planzeichen .....	9
1.	Geltungsbereich / Abgrenzungen .....	9
2.	Art der baulichen Nutzung .....	9
2.1.	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO .....	9
2.2.	Sondergebiet gem. § 11 BauNVO für eine Quartiersgarage .....	9
2.3.	Gemeinbedarfsflächen für Kindertagesstätten .....	9
3.	Maß der baulichen Nutzung .....	9
3.1.	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß gem. § 19 BauNVO .....	9
3.2.	Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß gem. § 20 BauNVO .....	9
3.3.	maximal zulässige Anzahl der Geschosse .....	9
3.4.	maximal zulässige Wandhöhe in Metern .....	9
4.	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Anordnung der Gebäude .....	9
4.1.	Baugrenze .....	9
4.2.	Fläche für befestigte Spielflächen .....	9
4.3.	Firstrichtung .....	9
5.	Erschließungs- und öffentliche Flächen .....	10
5.1.	Straßenverkehrsfläche .....	10
5.2.	Verkehrsberuhigter Bereich, Fuß- und Radweg .....	10
5.3.	Eigentümerweg .....	10
5.4.	Fuß- und Radwege in Grünanlagen .....	10
5.5.	P Parkplätze .....	10
5.6.	Straßenbegrenzungslinie .....	10
5.7.	Straßenbegleitgrün .....	10
6.	Grünordnung .....	10
6.1.	öffentliche Grünfläche .....	10
6.2.	Bolzplatz .....	10
6.3.	zu erhaltender Baum .....	10
6.4.	zu pflanzender Baum .....	10
6.5.	zu erhaltende Hecken und Sträucher .....	10
7.	Ver- und Entsorgung .....	10
7.1.	Trafostation .....	10
8.	Immissionsschutz .....	10

D	Festsetzungen durch Text .....	11
1.	Art der baulichen Nutzung .....	11
1.1.	Allgemeines Wohngebiet gem § 4 BauNVO .....	11
1.2.	Sondergebiet Quartiersgarage .....	11
1.3.	Gemeinbedarfsflächen für Kindertagesstätten .....	11
2.	Maß der baulichen Nutzung.....	11
2.1.	Grundflächenzahl .....	11
3.	Überbaubare Grundstücksflächen .....	11
3.1.	Baugrenze.....	11
4.	Gestaltung baulicher Anlagen.....	11
4.1.	Dächer .....	11
4.2.	Allgemeine Gestaltung baulicher Anlagen .....	12
5.	Versorgungsleitungen.....	12
6.	Grünordnung .....	12
6.1.	Private zu begrünende Freiflächen .....	12
6.2.	Baum zu pflanzen.....	13
6.3.	Baum zu erhalten .....	14
6.4.	Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bolzplatz .....	14
6.5.	Flächenversiegelung .....	14
6.6.	Begrünung Quartiersgarage .....	14
7.	Immissionsschutz .....	14
7.1.	Quartiersgarage .....	14
7.2.	Wohngebäude im allgemeinen Wohngebiet WA 4.....	14
7.3.	Kindertagesstätte .....	15
E	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen.....	16
F	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Text .....	17
1.	Ver- und Entsorgung .....	17
1.1.	Anschluss an die zentrale Wasserversorgung .....	17
1.2.	Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage.....	17
1.3.	Grundstücksentwässerungsanlage.....	17
2.	Denkmalschutz.....	17
2.1.	Das Planungsgebiet liegt im Bereich einer Verdachtsfläche für Bodendenkmäler. ....	17
2.2.	Die unter Denkmalschutz stehenden Teile der Straße der KZ Opfer sind weitestgehend zu erhalten. ....	17
2.3.	Der räumlichen Nähe zur Gedenkstätte ist bei der Gestaltung Rechnung zu tragen.....	17

2.4. Baudenkmäler .....	17
2.5. Bodendenkmäler .....	17
3. Immissionsschutz .....	17
4. Altlasten .....	17
5. Wasserrecht .....	18
5.1. Nutzung des Regenwassers .....	18
5.2. Die Bauvorhaben sind ggf. gegen Schicht-, Hang- und Grundwasser zu sichern. ....	18
5.3. Bauwasserhaltung .....	18
6. Grünordnung .....	18
6.1. Oberbodenschutz .....	18
6.2. Außenbeleuchtung .....	18
6.3. Straßenbegleitgrün .....	18
6.4. Besonderer Artenschutz .....	19
6.5. Regenwasserversickerung .....	19
6.6. Pflanzenauswahl Spielplätze .....	20
6.7. Stellplatzsatzung .....	20
6.8. Kinderspielplatzsatzung .....	20
G Begründung .....	21
1. Planungsrechtliche Situation .....	21
1.1. Erforderlichkeit der Bebauungsplanaufstellung .....	21
1.2. Verfahrensstand .....	21
1.3. Rechtsgrundlagen .....	21
1.4. Übergeordnete Planungen .....	23
1.5. Ziele der Raumordnung .....	23
1.6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	23
1.7. Angrenzende Bebauungspläne .....	23
2. Ziele des Bebauungsplans .....	23
3. Beschreibung des Planungsgebiets .....	24
3.1. Geltungsbereich und Größe .....	24
3.2. Bisherige Nutzung und Bebauung .....	24
3.3. Umgebung .....	24
3.4. Erschließung .....	25
3.5. Topografie .....	25
3.6. Wasserverhältnisse .....	25
3.7. Flora und Fauna .....	25

3.8. Denkmalschutz.....	27
3.9. Altlasten .....	28
3.10. Kampfmittel .....	29
3.11. Immissionsschutz .....	29
4. Planungskonzeption .....	29
4.1. Städtebauliches Konzept.....	29
4.2. Grünordnung .....	37
5. Begründung der Festsetzungen .....	38
5.1. Art der baulichen Nutzung .....	38
5.2. Maß der baulichen Nutzung.....	39
5.3. Überbaubare Grundstücksfläche .....	40
5.4. Grünordnung .....	42
5.5. Verkehrsflächen .....	43
5.6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	43
5.7. Immissionsschutz .....	43
6. Begründung der örtlichen Bauvorschriften.....	44
6.1. Gestaltung.....	44
7. Städtebauliche Daten und Flächenbilanz.....	45
8. Natur- und Umweltschutz .....	45
8.1. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung:.....	45
8.2. Besonderer Artenschutz .....	45
9. Erschließung des Baugebiets .....	46
9.1. Verkehrserschließung.....	46
9.2. Ver- und Entsorgung .....	47
10. Grundstücks- und Bodenverhältnisse .....	48
11. Kosten.....	48
H DIN-Normen .....	49



A Verfahrenshinweise

- 1 Der Bau- und Planungsausschuss des Stadtrats hat am 11.10.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 165/14 „Otto-Kohlhofer-Weg“ beschlossen. Der Geltungsbereich wurde mit Beschluss vom 21.04.2015 erweitert. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2 Nach Billigung des Vorentwurfs durch den Bau- und Planungsausschuss am 27.09.2016 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am 30.09.2016 bekanntgemacht. Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom 04.10.2016 bis 18.10.2016 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom 09.06.2016 informieren.
- 3 Der Bau- und Planungsausschuss hat am 14.03.2017 den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.02.2017 gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 18.03.2017 wurde der Entwurf mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.03.2017 bis 05.05.2017 öffentlich ausgelegt.
- 4 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.02.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.03.2017 bis 05.05.2017 beteiligt.
- 5 Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 04.07.2017 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Dachau, den 10.7.17



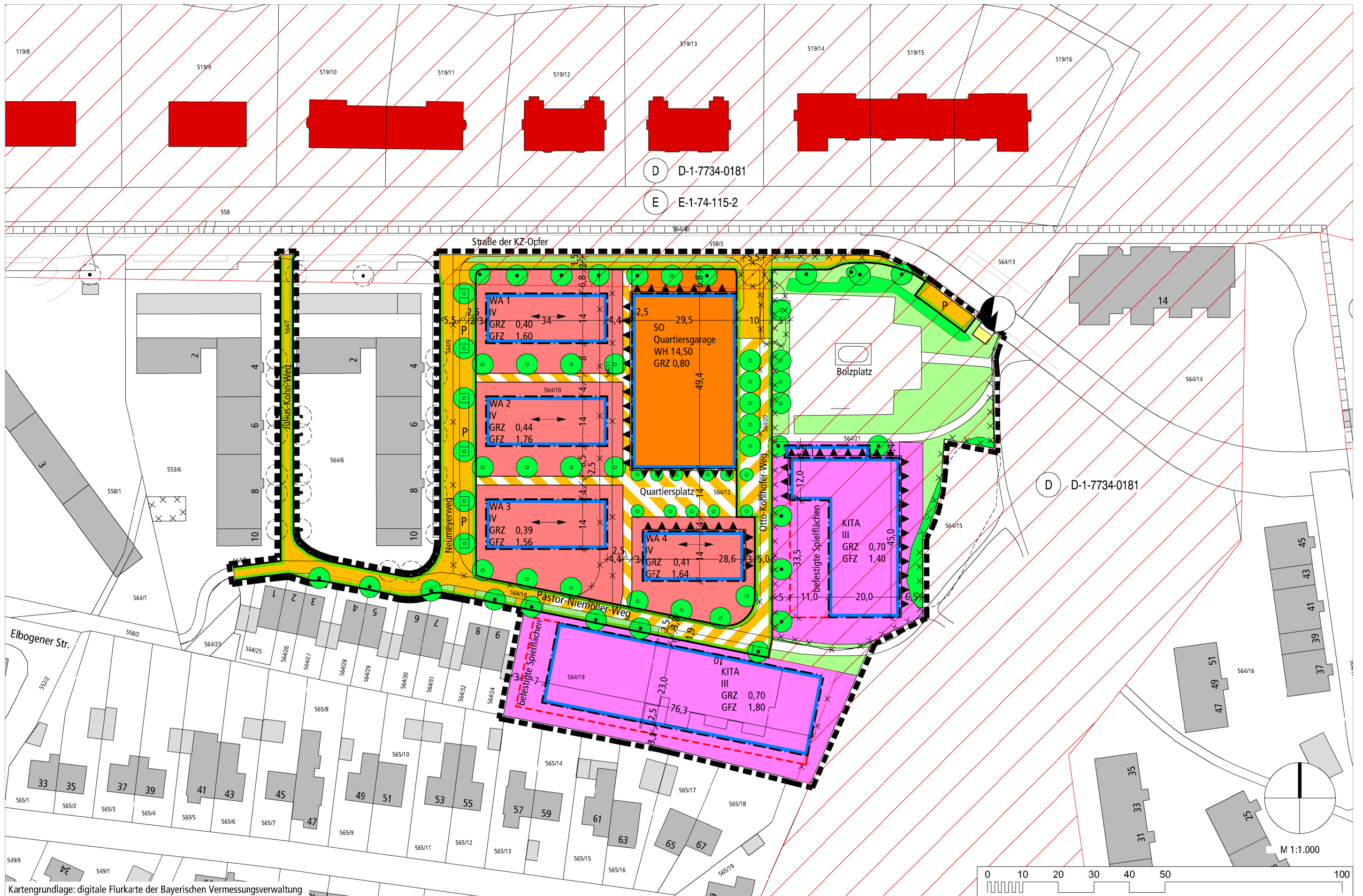
Florian Hartmann  
Oberbürgermeister

- 6 Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 13. JULI 2017 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt damit nach § 12 BauGB in Kraft. Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Dachau, den 13.7.17




Florian Hartmann  
Oberbürgermeister







## C Festsetzungen durch Planzeichen


### 1. Geltungsbereich / Abgrenzungen

 Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs

### 2. Art der baulichen Nutzung

2.1.  Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO, z. B. WA 1

2.2.  Sondergebiet gem. § 11 BauNVO  
für eine Quartiersgarage

2.3.  Gemeinbedarfsflächen für Kindertagesstätten

### 3. Maß der baulichen Nutzung

3.1. GRZ 0,40 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß – z. B. 0,40 – gem. § 19 BauNVO


3.2. GFZ 1,60 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß – z. B. 1,60 – gem. § 20  
BauNVO

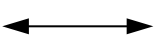
3.3. IV maximal zulässige Anzahl der Geschosse, z. B. vier Geschosse

3.4. WH 14,50 maximal zulässige Wandhöhe in Metern, z. B. 14,50 m




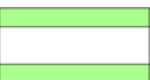

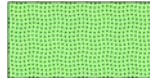
### 4. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Anordnung der Gebäude

4.1.  Baugrenze

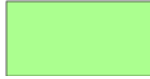




4.2.  Fläche für befestigte Spielflächen

4.3.  Firstrichtung

## 5. Erschließungs- und öffentliche Flächen

- 5.1.  Straßenverkehrsfläche
- 5.2.  Verkehrsberuhigter Bereich, Fuß- und Radweg
- 5.3.  Eigentümerweg
- 5.4.  Fuß- und Radwege in Grünanlagen
- 5.5. P Parkplätze
- 5.6.  Straßenbegrenzungslinie
- 5.7.  Straßenbegleitgrün

## 6. Grünordnung

- 6.1.  öffentliche Grünfläche
- 6.2.  Bolzplatz
- 6.3.  zu erhaltender Baum
- 6.4.  zu pflanzender Baum
- 6.5.  zu erhaltende Hecken und Sträucher

## 7. Ver- und Entsorgung

- 7.1.  Trafostation

## 8. Immissionsschutz

-  Fassaden mit Maßnahmen zum Lärmschutz (siehe C.7)

## D Festsetzungen durch Text

### 1. Art der baulichen Nutzung

#### 1.1. Allgemeines Wohngebiet gem § 4 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet sind alle Nutzungen § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig.

Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO.

#### 1.2. Sondergebiet Quartiersgarage

Die Quartiersgarage dient der Unterbringung der im Planungsgebiet bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze, Besucherstellplätze und Stellplätze für den Bring- und Holverkehr der Kindertagesstätten.

#### 1.3. Gemeinbedarfsflächen für Kindertagesstätten

Zulässig sind alle Einrichtungen der Kinderbetreuung während der Tagzeiten.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

#### 2.1. Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl kann mit Terrassen bis zu 20 vom Hundert überschritten werden. § 19 Abs. 4 BauNVO gilt entsprechend.

Je erdgeschossiger Wohnung ist ein Gartenhäuschen mit einer Grundfläche von max. 5 m<sup>2</sup> zulässig.

### 3. Überbaubare Grundstücksflächen

#### 3.1. Baugrenze

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen und untergeordnete Gebäudeteile, wie insbesondere Lichtschächte und außenliegende Kellertreppen, ist zulässig. Ansonsten dürfen die Baugrenzen durch Balkone, Loggien und Vordächer mit maximal 1,5 m überschritten werden. Die Summe aller Vorbauten darf 1/3 der Fassadenbreite nicht überschreiten.

### 4. Gestaltung baulicher Anlagen

#### 4.1. Dächer

##### 4.1.1. Dachform

Im gesamten Geltungsbereich sind ausschließlich Satteldächer mit gegenüberliegend gleich geneigten Dachflächen sowie Flachdächer zulässig.

##### 4.1.2. Dachneigung

Die Dachneigung wird für geneigte Dächer mit maximal 25 Grad festgesetzt. Bei Flachdächern ist eine Dachneigung von 0 bis maximal 5 Grad zulässig.

##### 4.1.3. Dachüberstände

Dachüberstände sind bis maximal 60 cm zulässig.

#### 4.1.4. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachgauben und Zwerchgiebel sind nicht zulässig.

Dacheinschnitte und Dachbalkone sind unzulässig.

#### 4.1.5. Schornsteine

Schornsteine sind bei Satteldächern in Firstnähe anzuordnen. Die Oberkante des Schornsteins ohne Abdeckung muss mindestens 0,4 m über der Oberkante des Firstes liegen.

Schornsteine von Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe müssen zu Lüftungsöffnungen (Fenster und Türen sowie Dachliegefenster und Dachgauben) entweder einen Abstand von mehr als 15,0 m einhalten oder die Oberkante vorgenannter Öffnungen um mindestens 1,0 m überschreiten. Als Bezugsmaß zu den Nachbargebäuden gelten die nächstgelegene Außenwand und die maximal zulässige Firsthöhe.

#### 4.2. Allgemeine Gestaltung baulicher Anlagen

##### 4.2.1. Wintergärten, Terrassentrennwände und Pergolen

Wintergärten aus Stahl-/Glaskonstruktionen bzw. Holz-/Glaskonstruktionen sind grundsätzlich zulässig.

Die Terrassentrennwände eines Gebäudes sind einheitlich herzustellen und auf die Gestaltung des Hauptgebäudes abzustimmen. Terrassentrennwände sind bis zu einer max. Höhe von 2,0 m und einer Tiefe von 3,0 m ab Gebäudewand zulässig.

##### 4.2.2. Standorte für Abfallbehälter

Standorte für Abfallbehälter sind in die Gebäude, Garagen oder Einfriedungen zu integrieren.

Standorte für Sammelmülltonnen sind in Gebäude oder Einfriedungen zu integrieren oder dicht einzugrünen.

#### 5. Versorgungsleitungen

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch anzulegen.

#### 6. Grünordnung

##### 6.1. Private zu begrünende Freiflächen

6.1.1. Die nicht überbauten Flächen der privaten Baugrundstücke sind zu begrünen, soweit sie nicht als Hauszugänge, Fahrradstellplätze, Standorte für Müll, Gartenhäuschen, Terrassenflächen oder Spielplätze genutzt werden.

6.1.2. Es sind je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung oder alternativ ein standortgerechter Obstbaum aus der Pflanzliste unter Punkt 6.2.1 zu pflanzen. Die Mindestpflanzqualität wird mit Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 – 20 cm festgelegt. Die mit Planzeichen festgesetzten Bäume werden darauf angerechnet.

6.1.3. Zäune sind sockellos und am Boden durchlässig für Kleintiere auszuführen (Bodenfreiheit von mindestens 10 cm). Als Zaunmaterialien sind verzinkte Stabgitterzäune, verzinkte Maschendrahtzäune oder Holzzäune mit senkrechten Latten oder Staketen bis zu einer

Höhe von 1,2 m zulässig. Für Einfriedungen oder Hinterpflanzungen von Zäunen durch geschnittene Hecken sind geeignete Arten aus der nachfolgenden Gehölzliste (siehe 6.2.1) sowie heimische Sträucher zu verwenden. Auch eine Berankung durch Kletterpflanzen ist zulässig.

## 6.2. Baum zu pflanzen

6.2.1. Für die mit Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen auf den privaten zu begrünenden Flächen sind heimische Laubbäume aus folgender Liste zu pflanzen.

### Bäume 1. Ordnung:

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
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme

### Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus incana	Grau-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus communis	Wildbirne

### Obstbäume:

Alle vom Standort her geeigneten Arten und Sorten sind als Hoch- oder Halbstamm zulässig.

- 6.2.2. Für die beiden Baumreihen entlang des Otto-Kohlhofer-Weges ist eine großkronige Laubbaumart zu verwenden. Neben den Arten gemäß Festsetzung 6.2.1 sind weitere, speziell für den Straßenraum geeignete Laubbaumarten und Sorten zulässig.
- 6.2.3. Für die regelmäßige Bepflanzung auf dem Quartiersplatz ist eine mittel- bis großkronige Laubbaumart zu verwenden. Neben den Arten gemäß Festsetzung 6.2.1 sind weitere, speziell für den städtischen Raum geeignete Laubbaumarten und Sorten zulässig.
- 6.2.4. Die Mindestpflanzqualität beträgt bei allen mit Planzeichen festgesetzten Bäumen Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 – 20 cm.
- 6.2.5. Die im Plan festgesetzten Baumstandorte können geringfügig (bis zu 5 m) verschoben werden, wenn es im Rahmen der Bauausführung aufgrund der Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen oder bei Ein- und Ausfahrten notwendig wird. Anzahl und Art der Bepflanzung muss beibehalten werden.
- 6.2.6. Die festgesetzten Baumpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Bezug der Gebäude durchzuführen. Die Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen und durch geeignete



Maßnahmen dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene oder abgestorbene Pflanzungen sind entsprechend den festgelegten Güteanforderungen nachzupflanzen.

### 6.3. Baum zu erhalten

6.3.1. Für die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind während der Bauzeit Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 und RAS LP 4 durchzuführen.

### 6.4. Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bolzplatz

6.4.1. Auf den Grünflächen westlich und südlich des Bolzplatzes ist eine artenreiche Blumenwiese auf oberbodenarmem Substrat anzusäen (Saatgut autochthon oder zumindest aus süddeutscher Herkunft). Die Flächen sind extensiv zu pflegen (Mahd mit Abfuhr des Mähguts, keine Düngung, geringe Schnitthäufigkeit). Eine vereinzelt Strauchpflanzung ist zulässig.

6.4.2. Die vorhandenen Wiesenflächen östlich des Bolzplatzes sind durch eine extensive Pflege (Mahd mit Abfuhr des Mähguts, keine Düngung, geringe Schnitthäufigkeit) zu erhalten.

6.4.3. Geh- und Radwege im Bereich der öffentlichen Grünfläche sind mit wassergebundener Decke auszubilden.

### 6.5. Flächenversiegelung

6.5.1. Stellplätze im öffentlichen Straßenraum und auf den privaten Freiflächen sind mit Belägen auszubilden, die einen geringen Versiegelungsgrad bewirken (Pflaster mit Rasenfuge, Pflaster mit ungebundener weiter Fuge, wasserdurchlässiges Pflaster).

### 6.6. Begrünung Quartiersgarage

6.6.1. Die Fassade der Quartiersgarage ist mit stark-wüchsigen Kletterpflanzen zu begrünen, wie z. B. Baumwürger (*Celastrus orbiculatus*), Clematis (*Clematis montana* ‚rubens‘), Knöterich (*Polygonum aubertii*), Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata* ‚Veitchii‘ oder *quinquefolia* ‚Engelmannii‘).

6.6.2. Es sind mindestens eine Pflanze je 10 m Gebäudelänge zu verwenden.

6.6.3. Sollten Selbstklimmer aufgrund der Wandbeschaffenheit nicht verwendbar sein, sind Kletterhilfen für andere Kletterpflanzen vorzusehen.

## 7. Immissionsschutz

### 7.1. Quartiersgarage

Die Fassaden der Quartiersgarage sind in massiver Form auszuführen. Die Fassaden an der Nord-, Süd- und Westseite sind geschlossen auszuführen.

### 7.2. Wohngebäude im allgemeinen Wohngebiet WA 4

An der Nord- und Ostfassade der Wohnhäuser im WA 4 mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV oder der TA Lärm ist durch eine entsprechende Grundrissorientierung sicherzustellen, dass vor den, für Lüftungszwecke vorgesehenen Fenstern von schutzbedürftigen Räumen im Sinne des Punktes 3.16 der DIN 4109-1:2016-07 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) (Wohn-, Schlaf- und Ruheräumen sowie Kinderzimmern, Wohnküchen), die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV und der TA Lärm eingehalten sind. Die entsprechenden, für Lüftungszwecke

geeigneten Fassadenseiten, sind in der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster vom 14.02.2017 mit der Projektnummer 5158.1 / 2014 - SF in der Anlage 3.1 und Anlage 4.1 dargestellt.

Wo eine solche schalltechnisch günstige Grundrissorientierung nicht möglich ist, muss an der Nord- und Ostfassade der Wohngebäude im WA 4 für schutzbedürftige Räume ein baulicher Schallschutz (geschlossener Laubengang, kalte Wintergärten oder vollständig verglaste Balkone, Festverglasung) vorgesehen werden. Weiterhin sind Räume an diesen belasteten Fassaden nur zulässig, sofern die Belüftung über ein weiteres Fenster an einer Fassade ohne Überschreitung der Immissionsrichtwerte erfolgt.

Nachweis nach DIN 4109:2016-07 zum baulichen Schallschutz (Schallschutz im Hochbau):


An den Fassaden der schutzbedürftigen Räume von Wohnungen mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV oder der TA Lärm, an denen bauliche Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden, ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. Freistellungsverfahrens ein Schallschutznachweis nach DIN 4109:2016-07 „Schallschutz im Hochbau“ zu erstellen. Dieser muss rechnerisch nachweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung aller Außenbauteile zum Schutz vor Außenlärm, abhängig vom maßgeblichen Außenlärmpegel (Abschnitt 7.1 der DIN 4109-1:2016-07 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) bei den Fassaden der geplanten Wohnungen eingehalten sind. Die Lärmpegelbereiche sind in der Anlage 5 der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster vom 14.02.2017 mit der Projektnummer 5158.1 / 2014 - SF dargestellt.

### 7.3. Kindertagesstätte

An der Nord- und Ostfassade sowie der nördlichen Westfassade der Kinderkrippe sind schutzbedürftige Räume unzulässig.

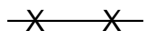
## E Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen


1. 564/19 Flurstücknummer


2.  bestehende Hauptgebäude

3.  bestehende Nebengebäude

4.  bestehende Grundstücksgrenze

5.  Vorschlag für die Aufhebung von Grundstücksgrenzen

6.  zu erhaltende Bäume außerhalb des Geltungsbereichs

7.  zu erhaltende Hecken und Sträucher außerhalb des Geltungsbereichs

8.  zu fällende Bäume


9.  zu fällende Hecken und Sträucher

10.  Altlastenverdachtsfläche

11.  Baudenkmäler

12.  Bodendenkmäler

13.  Ensemble

14.  Bau- und Bodendenkmäler

## F Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Text

### 1. Ver- und Entsorgung

- 1.1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.
- 1.2. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Ausnahmen werden nicht zugelassen.
- 1.3. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

### 2. Denkmalschutz

- 2.1. Das Planungsgebiet liegt im Bereich einer Verdachtsfläche für Bodendenkmäler.
- 2.2. Die unter Denkmalschutz stehenden Teile der Straße der KZ Opfer sind weitestgehend zu erhalten.
- 2.3. Der räumlichen Nähe zur Gedenkstätte ist bei der Gestaltung Rechnung zu tragen.
- 2.4. Objekte, die als Baudenkmal in die Denkmalliste eingetragen sind, sind auf Dauer zu sichern und zu erhalten. Bauvorhaben in der unmittelbaren und der weiteren Umgebung des Baudenkmals sind mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.
- 2.5. Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich der Flächen für Bodendenkmäler ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.

### 3. Immissionsschutz

Beim Einbau von Sonnenkollektoren ist auf eine Vermeidung von Blendwirkung auf Nachbargebäude zu achten.

### 4. Altlasten

Die Flur-Nrn. 564/10, 564/12 und 564/19 der Gemarkung Etzenhausen befinden sich neben einer eingetragenen Altlastenverdachtsfläche. Die Flur-Nr. 564/21 der Gemarkung Etzenhausen ist eine eingetragene Altlastenverdachtsfläche.

Im nördlichen Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 564/21 der Gemarkung Etzenhausen ist nach derzeitigem bodenschutzrechtlichem Sanierungsstand nur die Nutzung "Bolzplatz"

zulässig. Bei einer Erweiterung oder Nutzungsänderung auf dem Grundstück Flur-Nr. 564/21 ist die Grundstückssituation erneut bodenschutzfachlich und bodenschutzrechtlich zu bewerten. Im nördlichen Bereich wurden PAK-haltige Belastungen festgestellt. Bei der Errichtung des Bolzplatzes konnten durch die Teilsanierung des Grundstückes im nördlichen Bereich die Verdachtsmomente beim Wirkungspfad Boden-Grundwasser nicht endgültig ausgeräumt werden. Der Wirkungspfad Boden-Mensch hatte keine weiteren Einwendungen und der Wirkungspfad Boden-Nutzpflanzen ist bei der derzeitigen Nutzung des betroffenen Bereiches nicht beteiligt worden. Für die Nutzung des Bolzplatzes bestehen jedoch keine Beeinträchtigungen. Eine Entlassung des Grundstückes aus dem Verdachtsflächenkataster ist nach der aktuellen bodenschutzrechtlichen Situation nicht möglich.

Die Flur-Nrn. 564/10, 564/12, 564/19 liegen neben einer Altlastenverdachtsfläche. Bei Bauarbeiten auf diesen Flur-Nrn. ist die Baustelle sofort einzustellen und das Landratsamt Dachau – Umweltrecht – (Tel. 08131 74- 324, - 370,- 1866, - 326) umgehend zu verständigen, wenn Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen vorgefunden werden.

## 5. Wasserrecht

- 5.1. Zur Nutzung des Regenwassers wird dringend empfohlen, Regenwasserrückhaltezysternen auf den Einzelgrundstücken anzulegen.
- 5.2. Die Bauvorhaben sind ggf. gegen Schicht-, Hang- und Grundwasser zu sichern.
- 5.3. Sollte infolge hohen Grundwasserstandes eine Bauwasserhaltung notwendig werden, ist die dafür notwendige wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Dachau zu beantragen. Eine Ableitung über vorhandene Abwasserkanäle ist nicht möglich.

## 6. Grünordnung

### 6.1. Oberbodenschutz

Vor Baubeginn soll der noch verwendbare Oberboden in seiner gesamten Dicke abgeschoben und gemäß DIN 18915 und ZTV-LA Stb in Mieten aufgesetzt werden. Zur Zwischenbegrünung bis zur Wiederverwendung sollen die Mieten angesät werden.

### 6.2. Außenbeleuchtung

Zur Errichtung der Außenbeleuchtung sollen nur insektenfreundliche Beleuchtungssysteme Verwendung finden.

### 6.3. Straßenbegleitgrün

Der Grünstreifen zwischen der Straße der KZ-Opfer und dem begleitenden Geh- und Radweg dient im Bestand auch der Niederschlagswasserversickerung. Die Fläche soll nach Möglichkeit in ihrem Bestand erhalten werden. Falls eine Neugestaltung im Rahmen der Neubebauung des Gebietes erforderlich wird, sollte die Fläche mit möglichst oberboden- und nährstoffarmen Substrat ausgebildet und mit kräuterreichem Landschaftsrasen angesät werden.



#### 6.4. Besonderer Artenschutz

- 6.4.1. Auf den Bericht „Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) und Abschätzungen zur Heuschreckenfauna“ von H. Lichti, Dachau, Stand 19.12.2016, wird verwiesen. Durch die voraussichtlich notwendigen Gehölzrodungen dürfen keine geschützten Arten, hier v. a. Vögel und Fledermäuse, zu Schaden kommen. Zu diesem Zweck sind gemäß saP die folgenden Vermeidungs- und vorgezogenen Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zu berücksichtigen.
- 6.4.2. Die Beseitigung der Gehölze muss im Winterhalbjahr außerhalb der Brutzeit erfolgen (Geringfügige Abweichungen aus Gründen des Fledermausschutzes siehe 5.4.3).
- 6.4.3. Bei Baumfällungen sind die vorhandenen Baumhöhlen generell rechtzeitig vor der Fällung auf anwesende Fledermäuse zu kontrollieren. Fledermausquartiere und potenzielle Fledermausquartiere werden dabei gemäß den Empfehlungen der Koordinationsstelle für Fledermausschutz mittels Folie so verschlossen, dass anwesende Fledermäuse durch einen Spalt entkommen können, eine Neu- oder Wiederbesiedelung jedoch mit sehr hoher Sicherheit verhindert wird. Die Fällungen sollten nur in den Monaten September / Oktober (ausnahmsweise März / April, soweit der Vogelschutz beachtet wird) durchgeführt werden.
- 6.4.4. Als Ersatz für verloren gehende Baumquartiere von Fledermäusen werden als CEF-Maßnahme möglichst bald, auf jeden Fall aber vor der Fällung 5 Fledermauskästen unterschiedlicher Typen als Ersatzquartiere im Wäldchen östlich des Gebiets oder anderen geeigneten Bäumen in der Umgebung angebracht (sonstige geeignete Maßnahme zum Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB).
- 6.4.5. Als Ersatz für verloren gehende Baumhöhlen werden als CEF-Maßnahme möglichst bald, auf jeden Fall aber vor der Fällung je 2 Nistkästen für Gartenrotschwanz und Trauerschnäpper als Ersatzquartiere im Wäldchen östlich des Gebiets oder anderen geeigneten Bäumen in der Umgebung angebracht (sonstige geeignete Maßnahme zum Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB).
- 6.4.6. Für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für die europäischen Vogelarten werden die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bei Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und vorgezogenen Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) nicht erfüllt.

#### 6.5. Regenwasserversickerung

- 6.5.1. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen unbelasteten Flächen soll entsprechend den Bodenverhältnissen möglichst breitflächig in Mulden oder Gräben über die belebten Bodenschichten versickert werden. Die Anlagen sind nach den anerkannten Regeln der Technik (ATV-Arbeitsblatt A 138) herzustellen und zu betreiben.
- 6.5.2. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie, schadlose Versickern von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung – NWFreiV – und den dazugehörigen technischen Regeln – TRENGW – zu entnehmen.
- 6.5.3. Bei der geplanten Versickerung ist der relativ hohe Grundwasserstand im Planungsgebiet zu beachten.
- 6.5.4. Regenwassernutzungsanlagen werden empfohlen. Die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser z. B. über Zisternen ist anzustreben. Für die Brauchwassernutzung ist ein formloser Antrag bei den Stadtwerken Dachau zu stellen.

- 6.5.5. Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser des Otto-Kohlhofer-Wegs wird zentral im Bereich des Quartiersplatzes über Rigolen versickert. Die Fläche ist von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Bepflanzungen freizuhalten.
- 6.5.6. Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser des Neumeyerwegs wird in den Längsparkplätzen über Rigolen versickert. Die Flächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen freizuhalten.
- 6.6. Pflanzenauswahl Spielplätze  
Im Bereich der bauordnungsrechtlich erforderlichen Spielplätze für Kleinkinder dürfen bei der Pflanzenauswahl keine Arten mit Dornen oder giftige Gehölze lt. LWG-Veröffentlichung „Giftpflanzen in Gärten und Grünanlagen“ verwendet werden (LWG = Bayerische Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau).
- 6.7. Stellplatzsatzung  
Es gilt die Stellplatzsatzung der Großen Kreisstadt Dachau über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung vom 14.12.2005 mit der Bekanntmachung vom 17./18.12.2005 und den Änderungen vom 16.02.2010 und vom 30./31.07.2011.
- 6.8. Kinderspielplatzsatzung  
Die Kinderspielplatzsatzung der Großen Kreisstadt Dachau vom 16.07.2015, bekanntgemacht am 21.07.2015, ist anzuwenden.

## G Begründung

### 1. Planungsrechtliche Situation

#### 1.1. Erforderlichkeit der Bebauungsplanaufstellung

Eine Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans 49/90 „Wohnpark am Neufeld“ ist erforderlich, da zwischenzeitlich verschiedene bauliche Änderungen durchgeführt wurden. Zudem wird derzeit eine Kinderkrippe innerhalb des Geltungsbereichs neu gebaut. Durch diese und andere, bereits umgesetzte Projekte sind die Grundzüge des Bebauungsplans betroffen.

Unter anderem wurden durch Ausnahmen und Befreiungen der Pastor-Niemöller-Weg nach Norden verlegt, die Bebauung südlich davon anders ausgeführt und ein Bolz- und Streetballplatz und ein Kindergarten realisiert, die im Bebauungsplan nicht vorgesehen waren. Dadurch passt auch die Erschließung nicht mehr – eine Straße, die ursprünglich als Baustraße für den Kindergarten diente, wurde abweichend vom Bebauungsplan gebaut und durchschneidet das Bauquartier A4. Regelungsbedarf besteht auch für die Eigentümerwege, die zukünftig als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt werden sollen.

Die Flächen sind bis heute nur teilweise bebaut. Im westlichen Teil sind die Bauquartiere A3 und A4 un bebaut; A5 ist im nördlichen Teil mit einem Bolz- und Streetballplatz belegt.

#### 1.2. Verfahrensstand

Am 11.10.2014 wurde der Aufstellungsbeschluss gefasst. Der Geltungsbereich wurde am 21.04.2015 erweitert.

#### 1.3. Rechtsgrundlagen

##### 1.3.1. Allgemeine Grundlagen

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan 49/90 „Wohnpark am Neufeld“ ist rechtsverbindlich seit dem 25.05.1992. Mit dem Bebauungsplan 99/98 „Am Neufeld“ ist die 1. Änderung für einen Bereich im südlichen Teil des Geltungsbereichs in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan 49/90 soll nun bezogen auf einen Teil des Geltungsbereichs geändert werden (Dieser Bereich befindet sich außerhalb des Bebauungsplans 99/98).

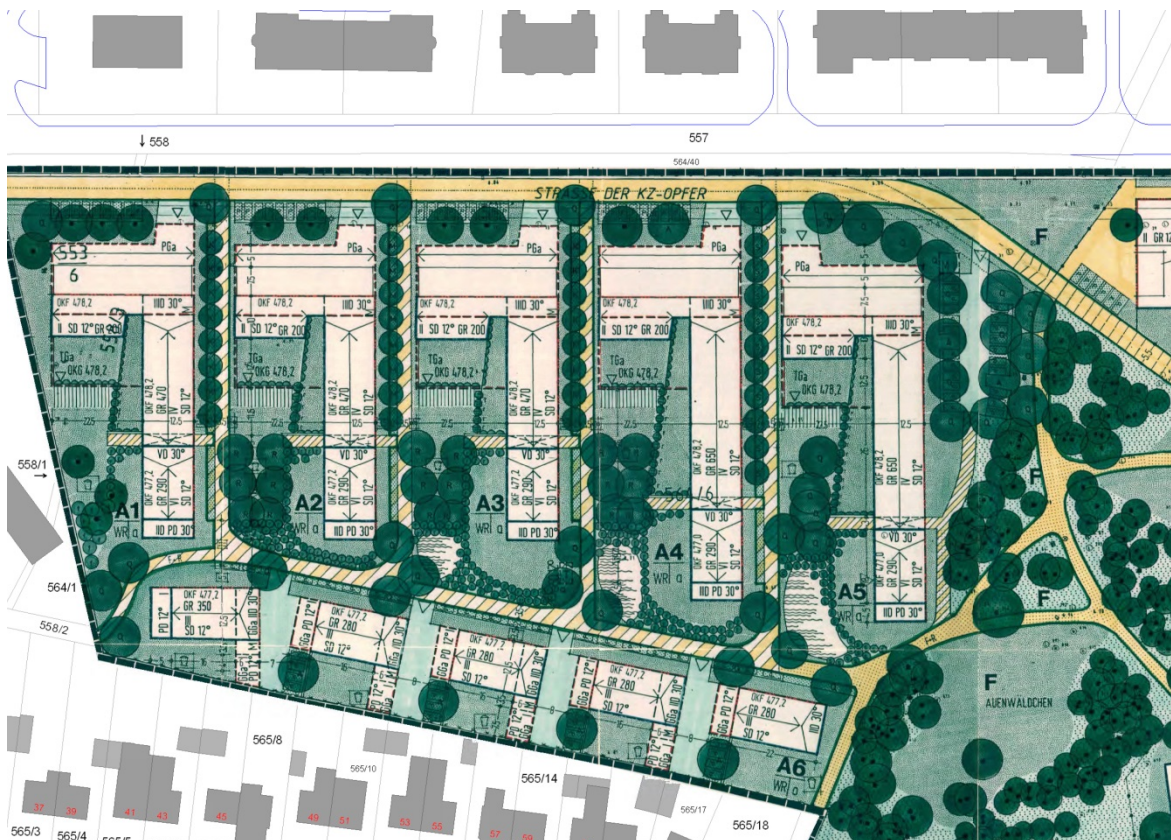


Abb.: Bebauungsplan 49/90 „Wohnpark am Neufeld“ - Planausschnitt

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als „Reines Wohngebiet“ dargestellt.

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung im besiedelten Bereich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB, ohne Aufstellung eines Umweltberichtes. Eine naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz ist nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

1.3.2. Bestehendes Baurecht

Im Planungsgebiet besteht aufgrund des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans Baurecht. Die Art der baulichen Nutzung ist im Planungsgebiet als Reines Wohngebiet im Sinne des § 3 BauNVO festgesetzt. Entsprechend der Übergangsvorschrift des § 245 a BauGB gilt die aktuelle Fassung der Baunutzungsverordnung. Das Baurecht und die daraus erstellbaren Wohneinheiten stellen sich wie folgt dar.

Gebäude	GR	Geschosse	GF	Konstruktion	NNF	Ø NWF	Wohnungen
	in m <sup>2</sup>		in m <sup>2</sup>		in m <sup>2</sup>	in m <sup>2</sup>	
A3 / 1	200	2	400	20 %	320	70	5
A3 / 2	470	4	1.880	20 %	1.504	70	21
A3 / 3	230	6	1.380	20 %	1.104	70	16
	60	2	120	20 %	96	70	1
A4 / 1	200	2	400	20 %	320	70	5
A4 / 2	650	4	2.600	20 %	2.080	70	30
A4 / 3	230	6	1.380	20 %	1.104	70	16
	30	2	60	20 %	48	70	1
<b>gesamt</b>	<b>2.070</b>		<b>8.220</b>		<b>6.576</b>		<b>94</b>

GR = Grundfläche, GF = Geschossfläche, NNF = Nettonutzfläche, Ø NWF = durchschnittliche Nettowohnfläche

#### 1.4. Übergeordnete Planungen

Übergeordnete Planungen liegen nicht vor.

#### 1.5. Ziele der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung wurden bereits im Flächennutzungs- und im rechtskräftigen Bebauungsplan berücksichtigt.

#### 1.6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist das Planungsgebiet als Reines Wohngebiet aus.

Im Bebauungsplan werden eine allgemeine Wohnnutzung, die zwei Flächen der Kinderkrippe und des Kindergartens als Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Kindertagesstätte“, ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage“ sowie eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bolzplatz“ festgesetzt.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB besteht die Möglichkeit, den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. Dies wird im vorliegenden Fall durchgeführt.

#### 1.7. Angrenzende Bebauungspläne

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 49/90 „Am Neufeld“. Die Bestimmungen des Bebauungsplanes gelten östlich, westlich und südlich des aktuellen Plangebiets weiterhin. Nördlich der Straße der KZ-Opfer für das Gelände der Bereitschaftspolizei besteht kein Bebauungsplan.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden durch diesen Bebauungsplan ersetzt.

#### 2. Ziele des Bebauungsplans

Ziel der Planung ist im Wesentlichen die Anpassung des bestehenden Baurechts an die oben genannten Entwicklungen. Sowohl die Erschließung als auch die einzelnen Bauräume unterliegen einer Überarbeitung:

- Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche und Schaffung von Baurecht für eine Kinderkrippe,
- Neuordnung der verkehrlichen Erschließung und Anpassung an die Bedürfnisse im Umfeld zweier Kinderbetreuungseinrichtungen,
- Anpassungen in den Bauräumen A3 und A4 zur Realisierung von sozialem Wohnungsbau.

In Dachau ist derzeit ein sehr hoher Bedarf an geförderten Wohnungen vorhanden. Der Bebauungsplan dient auch der Verbesserung der Voraussetzungen für die zeitnahe Schaffung von Wohnraum.

Aufgrund der Änderung der ursprünglich geplanten Nutzungsbausteine einschließlich der Ansiedlung eines Bolz- und Streetballplatzes in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer Wohnnutzung und der Agglomeration dreier Kinderbetreuungseinrichtungen, von denen zwei im Geltungsbereich liegen, ist eine Überarbeitung des städtebaulichen Konzepts erforderlich.



Aufbauend auf das Dachauer Leitbild "Mobilität und Verkehr" wurde ein Verkehrs- und Erschließungskonzept erarbeitet, das die Anforderungen im Umfeld der Kinderbetreuungseinrichtungen berücksichtigt.

### 3. Beschreibung des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet umfasst eine unbebaute Wiese, den Neumeyer- und Pastor-Niemöller-Weg (teilweise) sowie ein Straßenprovisorium zur Erschließung der Kindertagesstätte. Auch die Wege östlich des eigentlichen Plangebiets wurden in den Geltungsbereich aufgenommen. An wesentlichen baulichen Anlagen bestehen im Geltungsbereich ein Kindergarten, eine Kinderkrippe und ein Bolz- und Streetballplatz.

#### 3.1. Geltungsbereich und Größe

Der geplante Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 564/7, 564/9, 564/10, 564/11, 564/12, 564/18, 564/19, 564/20 und die Flurnummern 564/21, 564/15 und 558/3 teilweise. Diese 2. Änderung des Bebauungsplans 49/90 schließt die ehemals festgesetzten Bauquartiere A3, A4, A5 und teilweise A6 sowie betroffene Straßen und Wege mit ein.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von 1,89 ha.

#### 3.2. Bisherige Nutzung und Bebauung

Das Planungsgebiet ist bisher teilweise unbebaut und eine Wiesenfläche. Im Osten befinden sich ein Bolz- und Streetballplatz und eine im Bau befindliche Kinderkrippe. Im Süden befindet sich ein integrativer Kindergarten.

#### 3.3. Umgebung

Im Süden befinden sich eine Kindertagesstätte sowie eine Wohnbebauung in Form von zweigeschossigen Doppelhäusern. Die Gebäude sind in offener Bauweise angeordnet.

Von Westen wird das Plangebiet durch vier- bis sechsgeschossigen Geschosswohnungsbau in abweichender Bauweise geprägt.

Im Norden befindet sich die ehemalige SS-Kaserne aus der Zeit des Nationalsozialismus, die heute von der Bereitschaftspolizei genutzt wird. Die Gebäude nördlich der Straße der KZ-Opfer sind zweigeschossig mit einem steilen Walmdach und haben einen villenartigen Charakter. Diese sind in offener Bauweise errichtet.

Im Osten befindet sich im Anschluss an die Kinderkrippe und des Bolzplatzes eine öffentliche Grünfläche, das Wäldchen an der Pater-Roth-Straße.

### 3.4. Erschließung

#### 3.4.1. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt derzeit über die Straße der KZ-Opfer, von da aus in die untergeordneten Wohnwege Julius-Kohn-Weg, Neumeyerweg, Pastor-Niemöller-Weg und die „Baustraße“ zum Kindergarten.

#### 3.4.2. Ver- und Entsorgung

In den bestehenden Straßen befinden sich die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen wie Kanal, Wasser, Strom, Telekom und Gas.

Die Gasleitung im Otto-Kohlhofer-Weg ist im Zuge der Planung zu verlegen.

Für alle Sparten ist ein Trassenkorridor mit ca. 3,5 m Breite neben der westlichen Grundstücksgrenze der Kita und des Bolzplatzes vorgesehen.

### 3.5. Topografie

Das Gelände ist weitestgehend als eben einzustufen. An der Westseite besitzt das Gelände ein Gefälle von 4,8 % in Richtung Norden, an der Ostseite 1,1 %. Von Westen nach Osten besteht lediglich ein Gefälle von 0,08 %.

### 3.6. Wasserverhältnisse

Im geotechnischen Gutachten von Grundbaulabor München vom 06.03.2015 wurde die Grundwassersituation untersucht.

Nach langjährigen Grundwasserstandserhebungen für Dachau ist der Mittelwasserspiegel (MW) für das untersuchte Baufeld etwa 2,5 m unter Geländeoberkante auf Höhenkote 474,60 m ü. NN.

Als Ermittlungsgrundlage für den Höchstgrundwasserstand gilt in Dachau der Hochwasserstand vom Sommer 1965 (HW<sub>65</sub>). Dieser wurde für das Grundstück nach Kartenunterlagen und Hauptdaten von benachbarten langfristig beobachteten Grundwassermessstellen auf Höhenkote 475,70 m ü. NN rekonstruiert.

Zur Festlegung des Bemessungsgrundwasserstandes (HHW-Kote) ist auf die HW<sub>65</sub>-Kote ein Sicherheitszuschlag von 0,5 m aufzurechnen, sodass sich für das untersuchte Baufeld am Otto-Kohlhofer Weg in Dachau der höchste Grundwasserstand auf Kote 476,20 m ü. NN ergibt.

Die Grundwasserfließrichtung verläuft im Bereich des Baufeldes mit einem Gefälle von ca. 0,2 % nach Nordnordwesten.

### 3.7. Flora und Fauna

Der südliche und östliche Teil des Bebauungsplangebietes ist mit dem vorhandenen Kindergarten südlich des Pastor-Niemöller-Weges und der Kinderkrippe am Otto-Kohlhofer-Weg sowie dem nördlich angrenzenden Bolz- und Streetballplatz bereits überbaut. Der restliche Teil des Geltungsbereiches ist bis auf die vorhandenen Straßen noch unbebaut. Die große, extensiv gepflegte Wiesenfläche zwischen dem Neumeyerweg und dem Otto-Kohlhofer-Weg ist als mäßig artenreich zu beschreiben.

An Gehölzbeständen ist vor allem eine Baumreihe südlich der Straße der KZ-Opfer zu nennen. Dabei handelt es sich um überwiegend ältere Birken und eine Linde, nur eine der Birken ist jünger, eine weitere wurde gerade frisch gepflanzt. Ein Großteil der älteren

Birken weist Schädigungen in Form von Astlöchern, Baumhöhlen, Faulstellen oder Stammrissen auf. Die Faulstellen und Höhlungen stellen aber potenzielle Lebensräume für heimische Fledermäuse oder Vögel dar. Entlang des Pastor-Niemöller-Weges ist Straßenbegleitgrün in Form von Baumpflanzungen (Kirschen) zwischen den straßenbegleitenden Stellplätzen vorhanden. Diese Baumreihe ist noch relativ jung. Gleiches gilt für den Gehölzbestand auf den Freiflächen des bestehenden Kindergartens. Der Bolz- und Streetballplatz ist auf seiner Nord- und Westseite mit einer lockeren Strauchpflanzung eingegrünt.

An die Bebauungsplanfläche grenzen im Süden und Westen Wohnbauflächen an, die Wohnwege im Westen (Julius-Kohn-Weg, Neumeyerweg) sind mit jüngeren Baumreihen gesäumt. Das Gelände der Bereitschaftspolizei, das nördlich der Straße der KZ-Opfer anschließt, weist eine relativ hohe Dichte an biotopkartierten mageren Wiesenflächen und Gehölzen auf. Östlich des Plangebietes befindet sich ein naturnahes Wäldchen mit älterem Baumbestand. Dieser Bereich wird durch Fußwege für die Naherholung genutzt.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind weder Biotope der Amtlichen Biotopkartierung Bayern noch gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit Art. 23 BayNatSchG geschützte Nass- und Trockenstandorte vorhanden. In der Artenschutzkartierung Bayern (ASK) sind keine Fundorte wildlebender Tier- und Pflanzenarten für das Gebiet geführt.

Gemäß dem Gutachten „naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) und Abschätzungen zur Heuschreckenfauna“ von H. Lichti, Stand 19.12.2016, ist im Bebauungsplangebiet v. a. das Vorkommen von verschiedenen Vogelarten (Gehölzbrüter und Arten, die in Baumhöhlen oder –spalten brüten) sowie von verschiedenen Fledermausarten zu erwarten. Die Zauneidechse und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wurden nicht nachgewiesen.

### 3.8. Denkmalschutz

In der Denkmalliste befinden sich im Planungsgebiet und dessen Umgebung Bau- bzw. Bodendenkmäler.

#### 3.8.1. Baudenkmäler

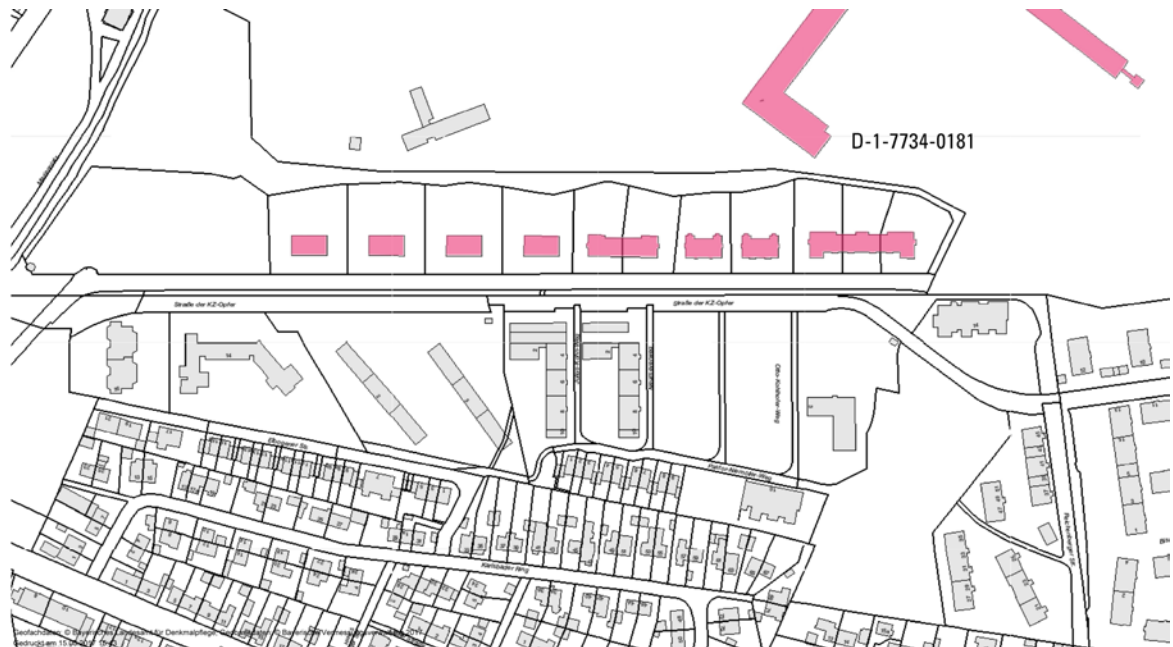


Abb.: Baudenkmäler ehemalige SS-Kaserne und KZ-Gedenkstätte, Nr.: D-1-7734-0181 - Planausschnitt

Im Planungsgebiet befinden sich keine Baudenkmäler.

Angrenzend an das Planungsgebiet im Norden befinden sich die denkmalgeschützten Gebäude der früheren SS-Kaserne und der KZ-Gedenkstätte. Diese sind unter der Nummer D-1-77734-0181, kartiert. Sie sind Bestandteil des Ensembles (3.8.3) der KZ-Gedenkstätte.

Wegen der Nähe zur KZ-Gedenkstätte und zu anderen umliegenden Baudenkmalern (z. B. denkmalgeschützte Villen der Bereitschaftspolizei) ist auf eine behutsame, die historische Bausubstanz würdigende Planung zu achten.

#### 3.8.2. Bodendenkmäler

Im Osten und im Norden des Planungsgebietes befindet sich das Bodendenkmal D-1-7734-0181 mit untertägigen Befunden im Bereich des ehem. SS-Übungs- und Ausbildungslagers des KZ Dachau (1933-1945) mit SS-Mannschaftsbaracken, Bauten der vorausgegangenen Munitionsfabrik, der SS-Porzellanmanufaktur Allach und Außenlager (Präzifix GmbH Werk II).

Eingriffe in die Randeinfassung (Granitbordsteine) der ehemaligen Straße entlang der Straße der KZ-Opfer sind zu vermeiden oder auf das erforderliche Minimum zu beschränken.

Im Norden befindet sich außerhalb des Planungsgebiets das Bodendenkmal D-1-7734-0181 mit dem ehemaligen Konzentrationslager Dachau.

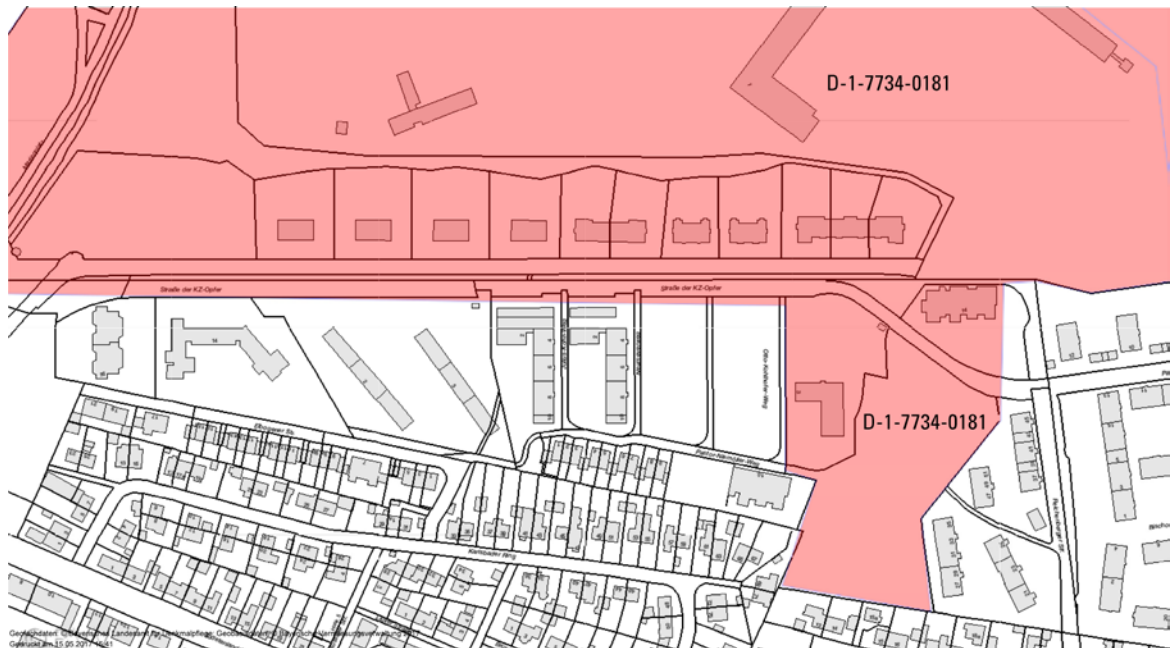


Abb.: Bodendenkmäler Nr.: D-1-7734-0181 – Planausschnitt

### 3.8.3. Ensemble

Im Norden befindet sich außerhalb des Planungsgebiets das Ensemble E-1-74-115-2 mit dem ehemaligen Konzentrationslager Dachau.

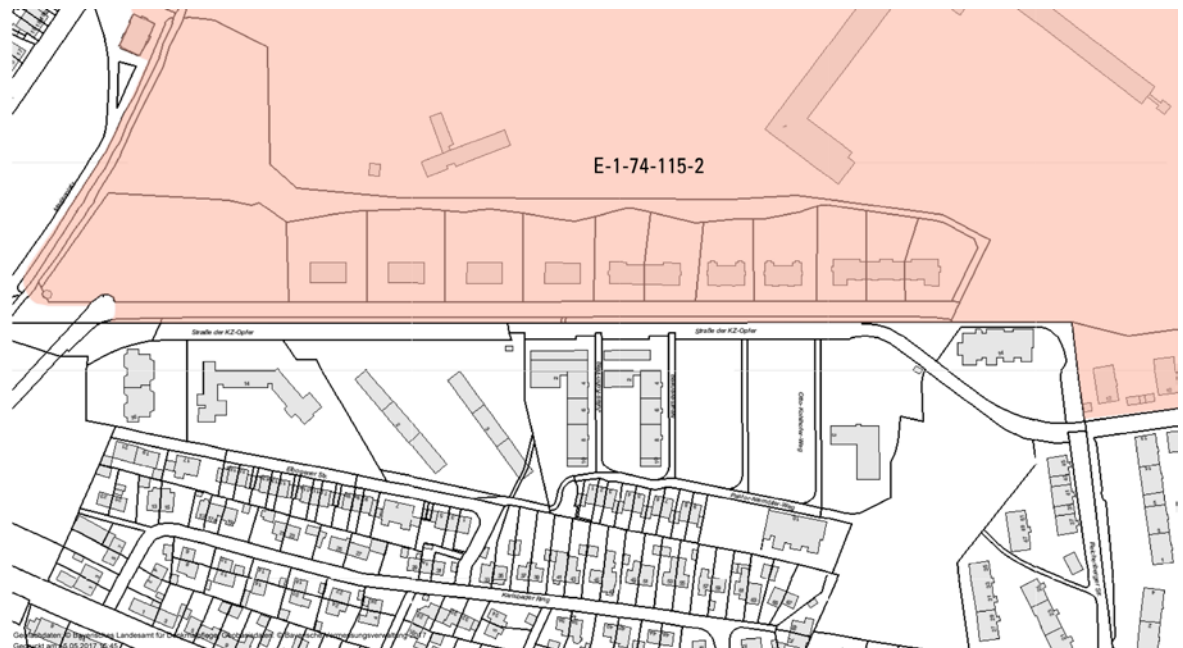


Abb.: Ensemble Nr.: E-1-74-115-2 – Planausschnitt

### 3.8.4. Naturdenkmäler

Innerhalb des Planungsgebiets und im näheren Umfeld sind keine Naturdenkmäler vorhanden.

### 3.9. Altlasten

Auf den Flurnummern 564/2 und 558/3 TF befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche.

Die Flur-Nrn. 564/10, 564/12, 564/19 liegen neben einer Altlastenverdachtsfläche. Bei Bauarbeiten auf diesen Flur-Nrn. ist die Baustelle sofort einzustellen und das Landratsamt Dachau – Umweltrecht – (Tel. 08131 74- 324, - 370,- 1866, - 326) umgehend zu verständigen, wenn Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen vorgefunden werden.

### 3.10. Kampfmittel

Zur orientierenden Beurteilung der Kampfmittelsituation wurde durch Grundlabor München eine Untersuchung durchgeführt (06.03.2015). Bombenkrater, die auf Sprengbomben zurückzuführen sind, sind nicht zu erkennen. Das Vorhandensein von Kampfmitteln wurde als unwahrscheinlich eingestuft.

Aufgrund der historischen Erfahrung wird dennoch dringend empfohlen, vor Baubeginn eine Kampfmitteluntersuchung durchzuführen.

### 3.11. Immissionsschutz

Zum Bebauungsplan „Otto-Kohlhofer-Weg“ der Stadt Dachau wurde vom Ingenieurbüro Andreas Kottermair die schalltechnische Untersuchung mit der Auftragsnummer „5158.0 / 2014 - SF“ angefertigt. In ihr wird aufgezeigt, welche Geräuschimmissionen sich an den geplanten Wohngebäuden und der Kinderkrippe aus dem nordöstlich gelegenen Bolz- und Streeballplatz ergeben.

Die Berechnungen ergaben für den Sportlärm an mehreren Fassaden Überschreitungen der zutreffenden Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV.

Es ist grundsätzlich auf schalltechnisch optimierte Grundrissgestaltung zu achten. D. h., schutzbedürftige Räume wie Wohn-, Schlaf- oder Kinderzimmer sind auf lärmabgewandte Fassaden zu orientieren. Falls dies nicht realisierbar ist, so sind entsprechend dimensionierte bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. Festverglasungen, festverglaste Vorbauten) in Verbindung mit kontrollierten Wohnraumlüftungen an den Gebäuden vorzusehen.

Die untersuchten Planbauten und Fassaden mit Überschreitungen der 18. BImSchV können dem Lageplan in der Anlage 1 zur Schalltechnischen Untersuchung mit der Auftragsnummer „5158.0 / 2014 - SF“ entnommen werden. Die Ergebnisse der Schallausbreitungsberechnungen sind aus den Berechnungstabellen in der Anlage 4 ersichtlich.

## 4. Planungskonzeption

### 4.1. Städtebauliches Konzept

Die Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes unterliegt im Planungsgebiet gewissen Eckdaten und Rahmenbedingungen, die zu erfüllen sind.

#### 4.1.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung soll im Wesentlichen eine Wohnnutzung sein. Ergänzt wird diese durch die beiden Kinderbetreuungseinrichtungen und den Bolzplatz.

Ein Sondergebiet „Quartiersgarage“ wird für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ausgewiesen.

#### 4.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist konzeptabhängig. Durch die realisierten baulichen Anlagen wurde das Nettobauland für die Wohnbebauung des derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplans reduziert. Eine weitere Reduzierung sollte aufgrund des dringenden Bedarfs an gefördertem Wohnraum im weiteren Planungsverlauf vermieden werden.

Die Höhenentwicklung der Gebäude ist im nördlichen und südlichen Bereich relativ eingeschränkt. Im Norden befinden sich denkmalgeschützte Gebäude, deren Höhenentwicklung zu beachten ist. Mit zwei Geschossen, einem steilen Walmdach und einem hohen Sockel besitzen sie dennoch eine beachtliche Größe. Aufgrund der Geschosshöhen und des großen Daches ist eine viergeschossige Bebauung mit heute üblichen Geschosshöhen vertretbar. Im Süden befinden sich der eingeschossige Kindergarten mit flachem Sattel- und eine zweigeschossige Doppelhausbebauung mit steilem Satteldach.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den in der Umgebung vorhandenen Gebäuden. Obwohl in der näheren Umgebung sechsgeschossige Wohngebäude vorhanden sind, wurde die Anzahl der Geschosse im Planungsgebiet auf maximal vier beschränkt. Vier Geschosse haben den Vorteil, dass diese nicht nur wirtschaftlich vorteilhaft errichtet werden können, sondern auch die soziale Akzeptanz bei den Bewohnern im Vergleich zu Gebäuden mit höheren Geschosszahlen am höchsten ist. Das wirkt einer Anonymisierung des Wohnumfeldes entgegen.

Das Maß der baulichen Nutzung stellt sich wie folgt dar:

Baugebiet	Grundstück in m <sup>2</sup>	Grundfläche Gebäude in m <sup>2</sup>	Wege in m <sup>2</sup>	GRZ		GF in m <sup>2</sup>	GFZ
				Gebäude	gesamt		
WA	4.523	1.831	0	0,41	0,41	7.324	1,62
KITA	5.205	2.870	773	0,55	0,70	8.610	1,65
SO Garage	1.655	1.324	49	0,80	0,80	6.620	4,00

Das Maß der baulichen Nutzung liegt bezüglich der Grundflächenzahl GRZ im Bereich der Höchstgrenzen nach § 17 BauNVO. Die Höchstgrenzen werden bei der Geschossflächenzahl überschritten.

Die Überschreitung der Geschossflächenzahl ist in der vorliegenden Planung städtebaulich begründet.

##### Allgemeines Wohngebiet

Im Ballungsraum München, zu dem auch Dachau zählt, ist ein erheblicher Bedarf an Wohnraum vorhanden. Drastischer stellt sich die Situation im öffentlich geförderten Wohnungsbau dar. Laut einer Studie des Prestel Instituts von 2012 und des Armutsberichts der Caritas besteht schon heute ein erheblicher Bedarf an Miet- und Eigentumswohnungen. Diese kann bei gleichbleibender Wohnungsbautätigkeit nicht gedeckt werden.

Für die Stadt Dachau ist die Bereitstellung von öffentlich gefördertem Wohnraum besonders dringend. Immerhin wohnen dort über die Hälfte der Leistungsempfänger des ALG II des Landkreises. Aus diesem Grunde ist die Überschreitung des Höchstmaßes der baulichen Nutzung gerechtfertigt.

### Sondergebiet „Quartiersgarage“

Durch die Konzentration der Stellplätze in einer Quartiersgarage können die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen reduziert werden. Die Versiegelung verringert sich. Die dadurch entstehenden Grünflächen tragen zu einer nachhaltigen Verbesserung des Wasserhaushaltes und des Mikroklimas im Planungsgebiet bei. Eine Überschreitung der höchstzulässigen GFZ ist für die Verwirklichung ökologischer Ziele ein angemessenes Mittel. Durch die Festsetzung von wohnortnahen Aufenthalts-, Freizeit- und Grünflächen (Quartiers- und Bolzplatz) werden nachteilige Umweltauswirkungen vermieden.

### Kindertagesstätten

Die Kindertagesstätten wurden bereits errichtet. Durch die Planung sollen der Bestand und die mögliche Erweiterung gesichert werden.

Die Beschränkung auf die Tagzeit (06:00 bis 22:00 Uhr) dient der Abgrenzung zu Kinderheimen mit dauerhafter Unterbringung.

#### 4.1.3. Verkehrs- und Erschließungskonzept

Zum Umgang mit dem ruhenden und fließenden Verkehr, insbesondere dem Bring- und Holverkehr, wurde im Auftrag der Stadt Dachau ein Verkehrs- und Erschließungskonzept durch das Büro Pöyry erarbeitet.

Die Verkehrszählung am 17.06.2015 lieferte solide Daten zur Verkehrsmenge im Otto-Kohlhofer-, Neumeyer-, Julius-Kohn- und Pastor-Niemöller-Weg. Die Verkehrsmengen sind äußerst gering. Eine Besonderheit stellt die Radwegeverbindung entlang des Pastor-Niemöller-Wegs dar. Die Zählung des Bring- und Holverkehrs der bestehenden Kinderbetreuungseinrichtung wurde auf ein maximales Entwicklungsszenario für beide Einrichtungen (jeweils sechsgruppig) hochgerechnet, da auch für diesen Fall ausreichend Stellplatzflächen bei Bebauung des Quartiers vorgehalten werden sollen.

Unterschiedliche Varianten der Verkehrsführung zeigen (Anlage S. 6 - 10), wie der Verkehr gelenkt und geordnet werden kann und welche Vor- und Nachteile sich daraus ergeben. Zusammengefasst erscheinen drei Varianten zur Weiterverfolgung geeignet.

Unter Anwendung der Stellplatzsatzung ergibt sich für die Angestellten ein Bedarf an maximal 24 Stellplätzen, die nicht im öffentlichen Straßenraum, sondern auf separaten Parkplätzen angeordnet werden sollen. Für den Bring- und Holverkehr ergibt sich ein Bedarf in der morgendlichen Hol- und Bringzeit im Mittel von 22 Stellplätzen. Diese Stellplätze sollen vor den beiden Kinderbetreuungseinrichtungen im öffentlichen Verkehrsraum zur Verfügung stehen. Sie können tagsüber den Besuchern des Quartiers, sollten aber in der morgendlichen "Stoßzeit" uneingeschränkt dem Bring- und Holverkehr zur Verfügung stehen.

Der Verkehrsgutachter empfiehlt letztendlich die Variante F(A).

Im Rahmen der Bürgerversammlung in Dachau-Ost am 16.03.2016 wurden Bedenken gegen das geplante Erschließungskonzept geäußert. Die Verkehrsbelastung sei durch die vorhandene Kinderbetreuungseinrichtung sehr hoch. Der Bring- und Holverkehr solle von den übrigen Verkehren abgekoppelt werden und nicht die Anwohner am Pastor-Niemöller-Weg belasten.

Bei der Bearbeitung der städtebaulichen Entwürfe ist deshalb neben der beschlossenen Einbahnstraßenregelung auch eine weitere Variante mit einem Kfz-freien Bereich vor den beiden Kinderbetreuungseinrichtungen am Otto-Kohlhofer- und am Pastor-Niemöller-Weg



erarbeitet worden. Dabei werden die Stellplätze für die Mitarbeiter der beiden Kinderbetreuungseinrichtungen, für die zukünftigen Bewohner (bauordnungsrechtlich erforderliche Stellplätze) sowie die Stellplätze für den Bring- und Hohlverkehr und für Besucher in einer Quartiersgarage zusammengefasst. Zudem wurde deutlich, dass der Karl-Leisner-Weg nur eine untergeordnete Rolle spielt und für die Anbindung der einzelnen Baufelder an die öffentliche Erschließung nicht unbedingt erforderlich ist.

Die Zufahrt zur Quartiersgarage erfolgt im Norden des Otto-Kohlhofer-Wegs unmittelbar nach dem Abzweig von der Straße der KZ-Opfer. Der weitere Verlauf des Otto-Kohlhofer-Wegs und der östliche Teil des Pastor-Niemöller-Wegs werden nur als Fuß- und Radweg, für Rettungsfahrzeuge, Feuerwehr, Ver- und Entsorgung sowie die tägliche Essenanlieferung der beiden Kinderbetreuungseinrichtungen genutzt. Für die mittägliche Essenanlieferung wird im Nahbereich der Einrichtungen eine Ladezone für das kurzfristige Halten der Lieferfahrzeuge vorgesehen. Sie kann im Bedarfsfall auch Handwerkern, Reinigungsdiensten etc. zum Be- und Entladen zur Verfügung gestellt werden. Die Fläche kann im Einsatzfall von den Rettungsfahrzeugen genutzt werden. Der Karl-Leisner-Weg bleibt als Fußweg zur inneren Erschließung des Gebietes erhalten und kann im Einsatzfall von der Feuerwehr genutzt werden. Die Freiflächen der Kinderbetreuungseinrichtungen können zur Pflege oder zu besonderen Anlässen erreicht werden.

Für die Lage und Organisation der Quartiersgarage wurde eine genauere Untersuchung in Auftrag gegeben, die in den Vorentwurf des Bebauungsplans „Otto-Kohlhofer-Weg“ eingeflossen ist. Die Stellplätze für den Bring- und Holverkehr und für Besucher sowie behindertengerechte Stellplätze werden ebenerdig untergebracht. Durch eine entsprechende Beschilderung oder Schrankenanlagen können in der Quartiersgarage die einzelnen Ebenen oder Stellplätze den unterschiedlichen Nutzern zugeordnet werden. Die Errichtung eines Untergeschosses ist nicht geplant.

Der autofreie Bereich am Otto-Kohlhofer- und Pastor-Niemöller-Weg ist als Feuerwehrezufahrt durch geeignete Ordnungsmaßnahmen (z. B. Beschilderung, Poller) freizuhalten. Die Stellplätze für den Bring- und Hohlverkehr in der Quartiersgarage können durch eine entsprechende Beschilderung mit zeitlicher Begrenzung freigehalten werden und stehen ansonsten als Besucherstellplätze zur Verfügung.

In der Sitzung des Umwelt- und Verkehrsausschusses am 26.07.2016 wurde das überarbeitete Erschließungskonzept als „Variante G: Quartiersgarage“ beschlossen.



#### BESONDERHEITEN VARIANTEN G - PARKGARAGE

Öffentliche Quartiersgarage - keine Bring- /Holverkehr im Bereich vor Kindereinrichtungen (KITA und KIGA)

- Zuwegung als Feuerwehrzufahrt und für Fuß- und Radverkehr nutzbar
- Mitbenutzung der Feuerwehrzufahrt durch Müllfahrzeug und Lieferung Mittagessen
- spezielle Ladezonen zur Anlieferung
- Zufahrt Quartiersgarage Otto-Kohlhofer-Weg nah bei „Straße der KZ-Opfer“
- Stellplätze in Quartiersgarage für Anwohner, Besucher, Mitarbeiter KITA/KIGA und auch Bring- /Holverkehr
- keine / weniger Stellplätze im öffentlichen Raum erforderlich
- kein / kaum zusätzliche Verkehrsbelastung für das bestehende Straßennetz
- mehr Fläche für dringend benötigten sozialen Wohnungsbau
- Erfordernis Ausweisung von Kindergarten- und Kindertagesstättenplätzen
- Ziel ist es, die Verkehrssicherheit und einen reibungsarmen Verkehrsablauf, insbesondere im Bereich des Kindergartens und der Kindertagesstätte, zu gewährleisten

Aus dem bestehenden Baugebiet „Wohnpark am Neufeld“ gibt es einen erheblichen Bedarf an Stellplätzen, der dort bisher nicht gedeckt wird. Die erforderlichen Stellplätze sind in diesem Gebiet herzustellen. Die vorliegende Planung dient nicht dazu, Defizite anderer Gebiete auszugleichen.

#### 4.1.4. Grün- und Freizeitflächen

Die Versorgung von Wohngebieten mit Grün- und Freizeitflächen ist wegen verschiedener Aspekte besonders wichtig. Eine Durchgrünung des Gebietes trägt entscheidend zur Verbesserung des Mikroklimas innerhalb des Baugebietes bei. Dabei sind insbesondere die Temperaturregelung, die Filterung der Luft und die Senkung des Feinstaubgehalts zu nennen. Der Wohlfühlfaktor eines begrünten Wohnumfeldes für die Bewohner kann nicht übersehen werden.

Spiel- und Freizeitflächen haben entsprechend des Alters ihrer Nutzer unterschiedliche Anforderungen zu erfüllen. Kleinkinder bedürfen noch der elterlichen Betreuung beim Spielen. Bis zum siebten Lebensjahr beginnen die Kinder selbstständiger zu werden, ohne die Bindung zu den Eltern zu lösen. Sie benötigen aber noch die Rufweite zu den Eltern. Für diese Altersgruppe sind Spielflächen im direkten Wohnumfeld erforderlich.

Ältere Kinder entfernen sich zusehends weiter von der elterlichen Wohnung. Ihr Aktionsradius beschränkt sich aber noch auf das Wohnumfeld. Sie benötigen einen nicht zu sehr sozial kontrollierten Bereich. Mit zunehmendem Alter kann dieser auch etwas weiter entfernt sein.

Ältere Kinder und Jugendliche suchen Spiel- und Freizeitflächen abseits der sozialen Kontrolle der Eltern. Aufgrund ihres Alters und der Art ihrer Spiele benötigen sie Flächen, die einerseits abgelegen und andererseits gut und einfach erreichbar sind. Der bestehende Bolz- und Streetballplatz ist ein wesentlicher Bestandteil der Versorgung des Quartiers mit Spiel- und Freizeitflächen.

Erwachsene benötigen ebenfalls Spiel- und Freizeitflächen als Treffpunkte oder zur wohnortnahen Erholung.

#### 4.1.5. Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Die Auswirkungen des Bolzplatzes und der Quartiersgarage auf die schützenswerte Wohnbebauung und die Kinderbetreuungseinrichtung am Otto-Kohlhofer-Weg wurden städtebaulich minimiert. Bei der Planung der Kinderbetreuungseinrichtung wurden alle schützenswerten Räume zur lärmabgewandten Seite orientiert. Die Lage im Raum – der Bolzplatz liegt nördlich der Einrichtung – trug dazu bei, dass diese Vorgabe unmittelbar umgesetzt werden konnte. Die teilweise geschlossene Quartiersgarage wurde zwischen dem Bolzplatz und den westlichen Wohngebieten angeordnet, sodass die Quartiersgarage mit den Lärm vom Bolzplatz abschirmt. Davon ausgenommen ist das südliche Wohngebiet, hier werden andere Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

#### 4.1.6. Städtebauliches Konzept

Im Vorfeld wurden mehrere Konzepte erarbeitet und intensiv mit der Stadtbau GmbH und betroffenen Anwohnern erörtert. Das Ergebnis dieses Planungsprozesses ist das vorliegende Konzept.

Das Konzept sieht ein vom motorisierten Verkehr freigehaltenes Wohngebiet vor. Dieses ist mit der im Osten anschließenden öffentlichen Grünanlage verbunden. Der Otto-Kohlhofer-Weg und Teile des Pastor-Niemöller-Weges sind den Fußgängern und Radfahrern vorbehalten. Die Zufahrt für Rettungsdienste und Lieferverkehr ist frei.

Das Quartier wird geprägt von den geplanten viergeschossigen Wohngebäuden für den geförderten Wohnungsbau, einer Quartiersgarage zur Unterbringung des Stellplatzbedarfs und eines Quartiersplatzes. Für die übrigen Teile des Planungsgebietes wird lediglich der Bestand nachvollzogen.

#### 4.1.6.1. Quartiersgarage

Die erforderlichen Stellplätze, einschließlich der Stellplätze für Besucher und den Bring- und Holverkehr werden zentral in einer Quartiersgarage untergebracht. Zur Klärung des Raum- und Flächenbedarfs wurde eine Studie durch das Architekturbüro Werner Schaffner gefertigt. Die Studie zeigt, dass alle Stellplätze in der Quartiersgarage untergebracht werden können. Sollte sich im Zuge der Baugenehmigungsplanung herausstellen, dass mehr Stellplätze erforderlich werden, stehen noch die Untergeschosse und das Dachgeschoss als Reserve zur Verfügung.

Die Stellplätze für Personen mit Bewegungseinschränkungen werden im Erdgeschoss untergebracht.

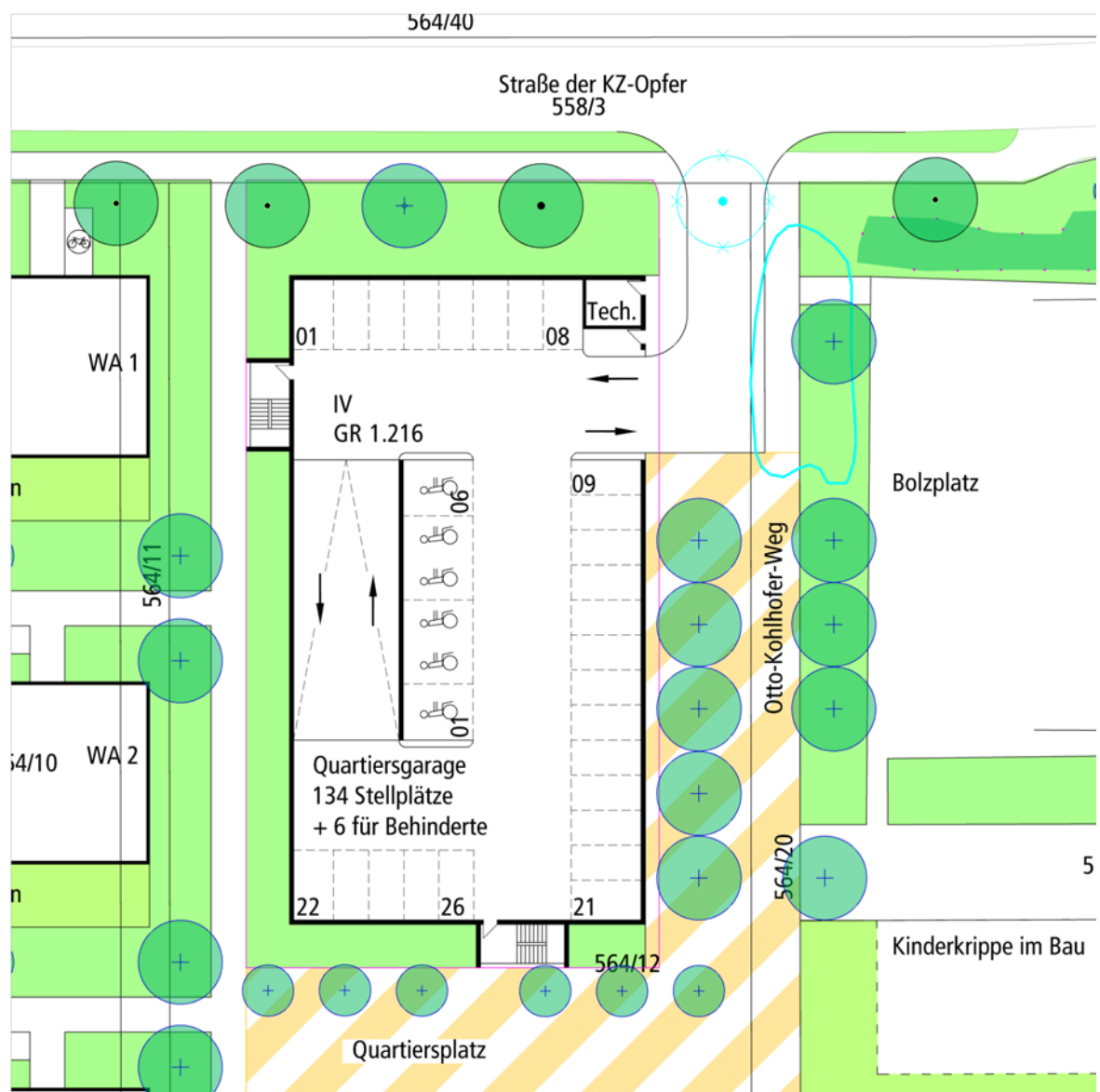


Abb.: Studie Quartiersgarage – Grundriss Erdgeschoss

Die vier- bis fünfgeschossige Quartiersgarage mit voraussichtlich ungefähr 140 Stellplätzen ist gegenüber zum bestehenden Bolzplatz platziert. Die Ein- und Ausfahrt

erfolgt unmittelbar im Norden des Otto-Kohlhofer-Wegs, sodass der restliche Otto-Kohlhofer-Weg den Fußgängern und Radfahrern zur Verfügung steht (ausgenommen Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge). Die Treppenhäuser sind auf der Westseite im Nahbereich der geplanten Wohngebäude und auf der Südseite zum Quartiersplatz hin untergebracht. Erdgeschossig werden die Stellplätze für den Bring- und Hohlverkehr (Kurzzeitparkplätze) und für Besucher des Quartiers sowie Behindertenstellplätze untergebracht. In den Obergeschossen sollen die Stellplätze für die Mitarbeiter der Kinderbetreuungseinrichtung und die Stellplätze für die Bewohner des Quartiers untergebracht werden. Weitere Stellplätze, die in einem Untergeschoss untergebracht werden könnten, sind derzeit nicht bilanziert worden. Bei der Planung der Quartiersgarage wurde auf eine wirtschaftliche Anordnung der Stellplätze mit ihren Zufahrten und der Rampen geachtet und ein kompakter Baukörper gewählt. Die Quartiersgarage schirmt den Lärm des Bolzplatzes gegenüber der Wohnbebauung ab und kann voraussichtlich nach Osten offen ausgebildet werden. Die erdgeschossige Parkebene kann damit nicht nur über die Ausgänge, sondern nach Osten hin an jeder beliebigen Stelle verlassen werden. Zur Erhöhung der Akzeptanz der Quartiersgarage und zur Vermeidung von Park-Such-Verkehr sieht das Verkehrskonzept weitestgehend keine Stellplätze an anderer Stelle im Planungsgebiet vor.

#### 4.1.6.2. Quartiersplatz

Südlich der Quartiersgarage schließt sich ein Quartiersplatz an, der als wohnortnaher Treffpunkt den Bewohnern des Quartiers zur Verfügung steht. Damit wurde ein Aufenthaltsort für die Bewohnergruppen geschaffen, die sich nicht auf dem Bolzplatz treffen. Aufgrund der hohen baulichen Dichte ist die Schaffung öffentlich zugänglicher Aufenthaltsbereiche zur Quartiersaufwertung und Stärkung der sozialen Balance und Kontrolle unerlässlich. Insbesondere für die Bewohner der Obergeschosse wird der Quartiersplatz einen hohen Wert darstellen. Genauere Aussagen zur Gestaltung und Ausstattung des Quartiersplatzes einschließlich der Übergangszone zum Otto-Kohlhofer-Weg werden im Bebauungsplan nicht getroffen. Ziel sollte die Errichtung einer robusten, flexibel nutzbaren Fläche sein. Die Fläche kann neben Sitzgelegenheiten zudem mit einzelnen Spielgeräten für ältere Kinder ausgestattet werden.

Des Weiteren übernimmt der Quartiersplatz eine Verteilerrolle bei den von Ost nach West (südlich des Bolzplatzes zum Wäldchen an der Pater-Roth-Straße) und durch das Quartier verlaufenden Fußwegen. Zwischen den Kinderbetreuungseinrichtungen und den Stellplätzen für den Bring- und Hohlverkehr stellt der Quartiersplatz auch für die Eltern der Kinder in den Einrichtungen ein geeignetes Angebot zum Verweilen dar. Die damit verbundene Erhöhung der Freqwentierung des Platzes wirkt sich voraussichtlich positiv auf das Erscheinungsbild und die Akzeptanz des Freiraums aus.

#### 4.1.6.3. Wohnungsbau

Der Quartiersplatz wird im Süden durch ein viergeschossiges Wohngebäude räumlich gefasst. Weitere drei viergeschossige Wohngebäude sind östlich des Neumeyerwegs in ost-west-gerichteten Zeilen angeordnet. Alle Wohngebäude werden von Norden erschlossen, sodass die Wohnungen nach Süden orientiert werden können. Erdgeschossig können den Wohnungen Gärten zugeordnet werden. Die erforderlichen Kinderspielplätze für Kleinkinder können jeweils in unmittelbarer Nähe der Gebäude angeordnet werden. Die genaue Lage der Zugänge sowie der Erschließungstyp sind im Vorentwurf beispielhaft dargestellt.

Die Anordnung der Gebäude schafft private und halböffentliche Räume für die Bewohner. Alle Erdgeschosswohnungen erhalten Gärten. Anschließend an diese Gärten entstehen öffentliche Grünflächen für die Bewohner des gegenüber liegenden Gebäudes. Diese eignen sich zum Verweilen oder auch zum Spielen für Kinder. Alle öffentlichen Räume sind so angeordnet, dass eine informelle soziale Kontrolle gesichert ist. Die Nähe zu den Wohnungseingängen und den Privatgärten sorgt dafür, dass die Grünflächen von den Bewohnern angenommen und sorgsam behandelt werden. Die Übersichtlichkeit der Freiflächen trägt dazu bei, sozial auffällige Gruppen fernzuhalten.

Vor dem Hintergrund des dringenden Bedarfs an geförderten Wohnungen spielt die Zahl der möglichen Wohneinheiten eine wesentliche Rolle. Zur besseren Vergleichbarkeit wird eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 70 m<sup>2</sup> zugrunde gelegt. In Abhängigkeit des gewählten Verteilungsschlüssels kann die tatsächliche Zahl der Wohneinheiten geringfügig abweichen.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ermöglicht die Errichtung von voraussichtlich circa 84 Wohneinheiten.

Gebäude	GR	Geschosse	GF	Konstruktion	NNF	Ø WNF	Wohnungen
	in m <sup>2</sup>		in m <sup>2</sup>		in m <sup>2</sup>	in m <sup>2</sup>	
WA 1	477	4	1.908	20 %	1.526	70	22
WA 2	477	4	1.908	20 %	1.526	70	22
WA 3	477	4	1.908	20 %	1.526	70	22
WA 4	400	4	1.600	20 %	1.280	70	18
gesamt	1.831		7.324		5.858		84

Hierbei handelt es sich um eine standardisierte Prognose. Entsprechend der realisierten Wohnungsgrößen kann sich die Anzahl der Wohneinheiten nach oben oder unten verändern.

## 4.2. Grünordnung

### 4.2.1. Erhalt von Gehölzbeständen

Der vorhandene Gehölzbestand soll soweit als möglich erhalten werden. Dazu zählt insbesondere die Baumreihe mit älteren Bäumen entlang der Straße der KZ-Opfer. Voraussichtlich muss hier nur ein Baum für die neue Zufahrt zur Quartiersgarage entfernt werden. Auch die straßenbegleitende jüngere Baumreihe am Pastor-Niemöller-Weg sowie die Eingrünung nördlich des Bolzplatzes und das Wäldchen östlich der neuen Kinderkrippe bleiben erhalten.

### 4.2.2. Neupflanzung von Bäumen

Die Baumreihe an der Straße der KZ-Opfer kann durch die Neupflanzung von einer Birke ergänzt werden.

Bei den Baumpflanzungen entlang des Otto-Kohlhofer-Weges östlich der Quartiersgarage soll zur Raumbildung eine großkronige Laubbaumart verwendet werden.

Für die Baumpflanzungen auf den privaten zu begrünenden Flächen sind an den jeweiligen neuen Grundstücksecken entlang der neuen Wohnwege zur Durchgrünung und Grüngliederung des Gebietes ebenfalls großkronige heimische Laubbäume vorgesehen. Für die weiteren Baumpflanzungen sollen weitgehend heimische Laubbaumarten mit mittlerer oder kleiner Wuchsordnung oder bevorzugt auch Obstbäume verwendet werden.

Für die Bepflanzung auf dem neuen Quartiersplatz ist eine geometrische Anordnung kleinkroniger Bäume einer Art vorgesehen.

Die Möglichkeit, neben heimischen Laubgehölzen auch nicht heimische Laubbaumarten und Sorten verwenden zu können, begründet sich vor allem durch die besonderen Standortbedingungen im Straßenraum und die veränderten Anforderungen an Bäume, welche sich mit dem Stadtklima ergeben (z. B. Zunahme Hitzestress).

#### 4.2.3. Neugestaltung von öffentlichen Freiflächen

Im Rahmen des Neubaus des Otto-Kohlhofer-Weges ist der bisherige Lärmschutzwall westlich des Bolzplatzes vollständig abzutragen. Da die neue Quartiersgarage quasi als Lärmschutzbebauung die westlich anschließenden Wohnbereiche schützen wird, ist hier aller Voraussicht nach kein Wall mehr erforderlich. Die neue Grünfläche kann mit einzelnen Baumpflanzungen und der Anlage einer artenreichen Blütenwiese gestaltet werden. Neben der optischen Bereicherung kann die Wiese einen Lebensraum für verschiedene Kleintiere, z. B. für Heuschrecken darstellen. Der vorhandene Zaun westlich des Bolzplatzes kann in Teilbereichen mit Kletterpflanzen begrünt werden. Die kleine Freifläche am südwestlichen Rand des Bolzplatzes stellt eine vorübergehende Bewegungsfläche für die Feuerwehr für die Kinderkrippe dar (Schotterfläche). Nach Ausbau des Otto-Kohlhofer-Weges kann diese Freifläche ebenso wie die Westseite des Bolzplatzes zu einer artenreichen Blütenwiese mit einzelnen Sträuchern entwickelt werden. Die vorhandenen Wiesenflächen östlich des Bolzplatzes und östlich der Kinderkrippe sollen durch eine extensive Pflege (Mahd mit Abfuhr des Mähguts) erhalten werden.

Die schmalen Freiflächen um die neue Quartiersgarage sollen vornehmlich der Eingrünung des Gebäudes dienen. Hier sollen v. a. Kletterpflanzen eine ansprechende Fassadenbegrünung bewirken.

#### 4.2.4. Neugestaltung von privaten Freiflächen

Die Freiflächen der neuen Wohnbaugrundstücke sind als private, zu begrünende Freiflächen gärtnerisch zu gestalten. Den ebenerdigen Wohnungen können auf der Südseite privat zu nutzende Flächen zugeordnet werden.

### 5. Begründung der Festsetzungen

#### 5.1. Art der baulichen Nutzung

##### 5.1.1. Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Die Ausweisung eines Wohngebietes dient der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum.

Einschränkungen der allgemeinen Zulässigkeit nach § 4 Abs. 2 BauNVO wurden nicht vorgenommen, da eine kleinere Gastronomie oder Servicestationen für das Gebiet und die nähere Umgebung gewünscht sind.

Ergänzend war es erforderlich, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke im Sinne des § 4 Abs.2 Ziff.3 BauNVO zuzulassen. Die Betreuung von Personengruppen mit körperlichen oder geistigen Beeinträchtigungen ist heute ein wesentlicher Bestandteil von Wohnanlagen dieser Größe.

Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO wurden nicht zugelassen, da sie den städtebaulichen Zielen für dieses Planungsgebiet entgegenstehen.

#### 5.1.2. Sondergebiet „Quartiersgarage“

Die Unterbringung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze, der Besucherstellplätze und der Stellplätze für den Bring- und Holverkehr erfolgt in einer Quartiersgarage.

Die Lage im Nordosten des Planungsgebiets wurde gewählt, um den Fahrverkehr aus dem Gebiet fernzuhalten. Das ermöglicht kfz-freie Verkehrsflächen, die von Fußgängern, Radfahrern und spielenden Kindern genutzt werden können.

Durch die Anordnung der Quartiersgarage gegenüber dem Bolzplatz bietet es sich an, dazwischen eine robuste Fläche zwischen Garage und Bolzplatz entstehen zu lassen.

Die Abschottung durch die Quartiersgarage bringt auch einen guten Schallschutz für die Wohngebäude.

Die Quartiersgarage verhindert auch eine zusätzliche Versiegelung der privaten Grundstücksfreiflächen durch Tiefgaragen. Dadurch bleiben die Grünflächen zwischen den Gebäuden und den Eigentümerwegen in ihrer ökologischen Wertigkeit erhalten.

#### 5.1.3. Gemeinbedarfsflächen „Kindertagesstätten“

Zur Versorgung des Planungsgebietes und der Umgebung mit Kindertagesstätten werden zwei Gemeinbedarfsflächen für Kindertagesstätten ausgewiesen. Die Kindertagesstätten sollen der Betreuung von Kindern und Jugendlichen aller Altersgruppen dienen (Kinderkrippe bis Hort). Das gilt auch für Gruppen und Maßnahmen der Inklusion.

Die Kindertagesstätten wurden bereits errichtet. Durch die Festsetzung sollen der Bestand und die Erweiterungsmöglichkeiten gesichert werden.

#### 5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird in den Allgemeinen Wohngebieten durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl und der Anzahl der Geschosse bzw. der Wandhöhe festgesetzt. Bei den Wohngebäuden und den Gebäuden für die Einrichtungen für die Kinderbetreuung wurde die Anzahl der Geschosse festgelegt.

Für die Wohngebiete werden die die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO bezüglich der Grund- und Geschossflächenzahl überschritten. Dies ist erforderlich, um möglichst wenig Wohnraum gegenüber der Urplanung zu verlieren. Aufgrund der erforderlichen Spiel- und Kinderbetreuungseinrichtungen entfiel ein geplanter Wohnblock der Urplanung. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit dem Boden wurde die Verdichtung einer alternativen Ausweisung an anderer, bisher baulich nicht beanspruchter Fläche, vorgezogen.



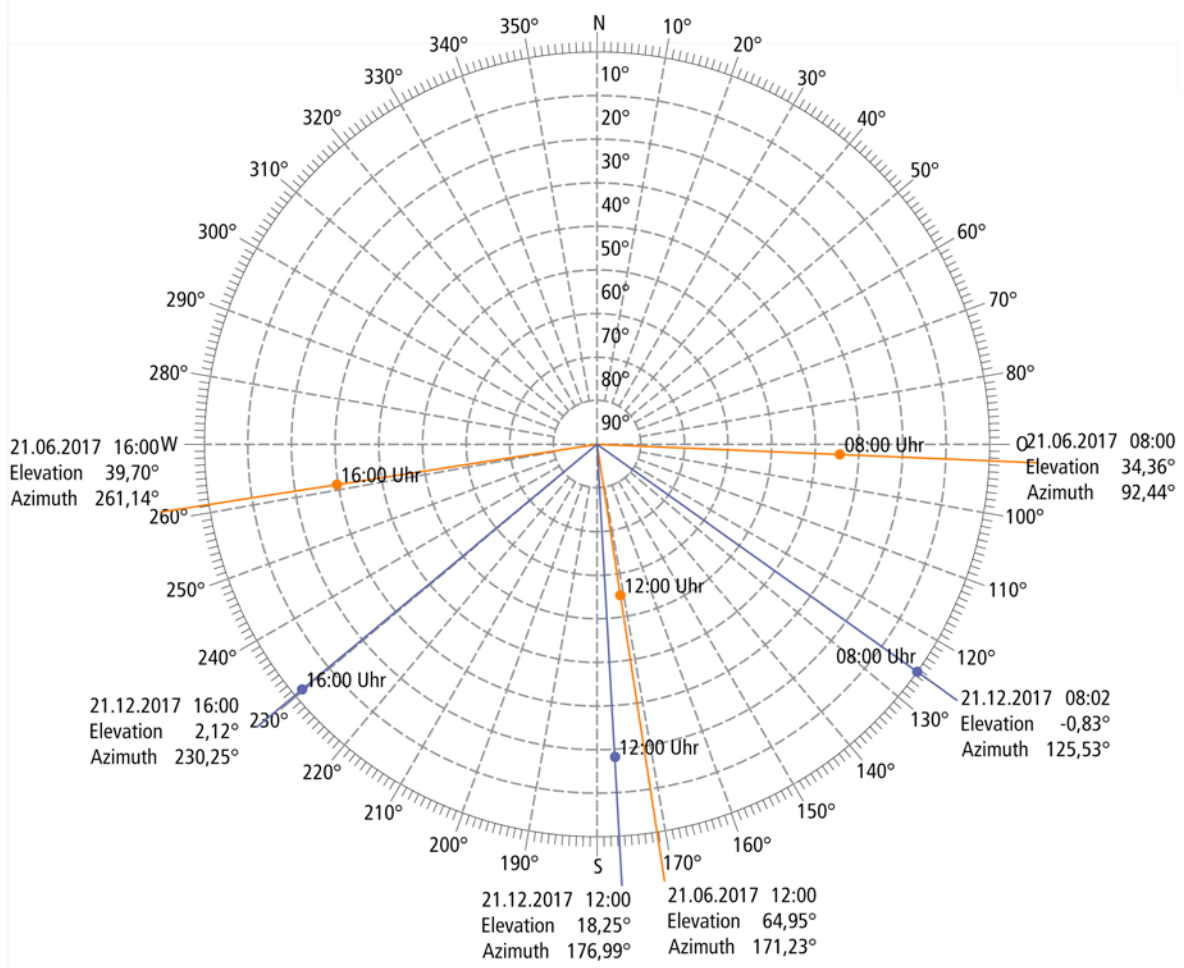
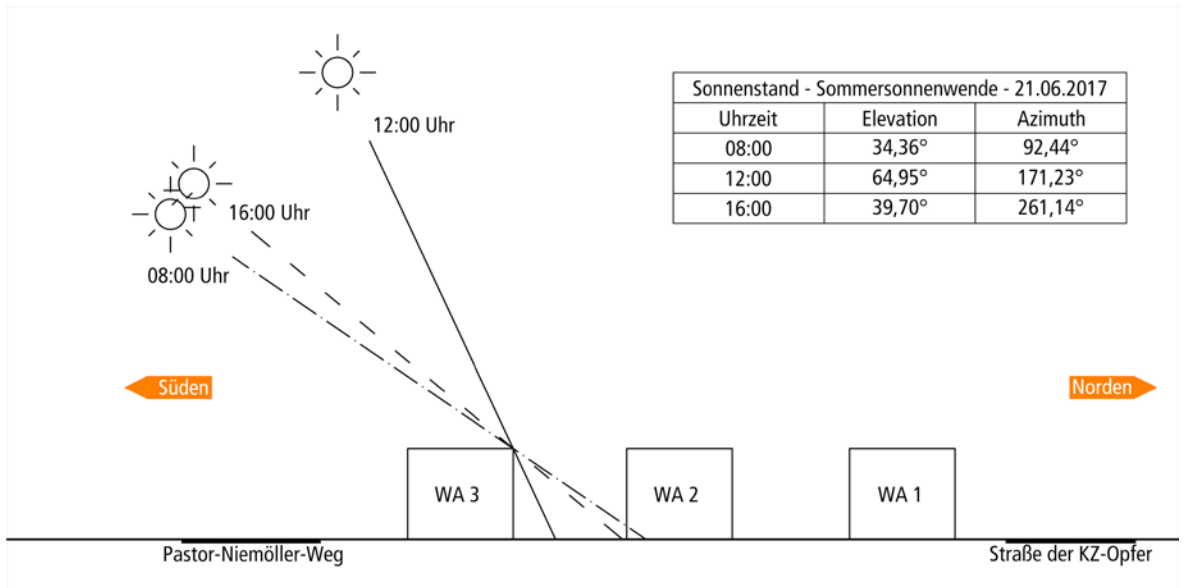
### 5.3. Überbaubare Grundstücksfläche

#### 5.3.1. Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen) und Abstandsflächen

In den Wohngebieten ermöglichen die Baugrenzen mit der Längsseite nach Süden orientierte Gebäude und bieten eine große Flexibilität in der späteren Konzeption der Gebäudekörper.

Die Baugrenzen sind so angeordnet, dass eine verdichtete Bebauung möglich ist. Dadurch werden die Abstandsflächen der BayBO im Bereich der Wohnbebauung unterschritten. Die Baugrenzen sind für die Beurteilung des Abstandes des Gebäudes maßgeblich. Die Abstandsflächenregelung des Art. 6 BayBO findet keine Anwendung.

Aufgrund der Unterschreitung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO ist der Nachweis zu führen, dass zum Zeitpunkt der Sommersonnenwende eine Besonnung von mindestens 4 Stunden gegeben ist. Diese Forderung ist hier gegeben, wie der Skizze zu entnehmen ist.



Eine Beeinträchtigung der geforderten Besonnung der Wohngebäude durch die Quartiersgarage liegt nicht vor, da die Beschattung der Wohngebäude an der Süd- und Westseite ab 11:30 Uhr nicht mehr gegeben ist (Bezugstag: 21. Juli).

Der geringe Abstand zwischen den Wohngebäuden und der Quartiersgarage ist aus Gründen der Brandsicherheit relevant. Diese kann durch die bauliche Gestaltung der Quartiersgarage gewährleistet werden.

Im Sondergebiet wurde für die Quartiersgarage zunächst eine Studie erstellt. Sie zeigt auf, wie die Zufahrten, die Stellplätze und die Rampen günstig angeordnet werden können und welche Stellplatzanzahl beispielhaft untergebracht werden kann. Daraus ergeben sich die Abmessungen des Baukörpers, die innerhalb, der durch den Bebauungsplan gesetzten Rahmenbedingungen weiterentwickelt werden können.

In den Gemeinbedarfsflächen wurden die bestehenden Baukörper berücksichtigt und zugleich langfristige Erweiterungsmöglichkeiten für die Einrichtungen aufgezeigt. Ergänzend zu den Baugrenzen werden für beide Einrichtungen Bereiche für befestigte Spielflächen festgesetzt. Bei Kindertagesstätten können einzelne zentral angeordnete Freispielbereiche mit baulichen Anlagen überdeckt werden, die nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.

#### 5.4. Grünordnung

##### 5.4.1. Private zu begründende Freiflächen / Bäume zu pflanzen:

Als Maßnahme zur Durchgrünung des Baugebietes wird das Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Gehölzen mit Mindestpflanzgrößen vorgegeben. Möglichst großkronige Laubbäume dienen als Schattenspender und Staubfilter und stellen eine raumbildende Durchgrünung dar. Die Verwendung von heimischen Gehölzen dient der Verbesserung des Lebensraumangebotes für viele Tierarten (z. B. Singvögel).

Der Bau von durchgehenden Zaunsockeln soll aus siedlungsökologischen Gründen vermieden werden, da diese für viele Kleintiere ein Wanderhemmnis darstellen.

Die Begrenzung der Materialien und Größen bei Zäunen erfolgt aus ortsgestalterischen Gründen. Die Festsetzungen dienen dem Ziel eines einheitlichen Gesamtbildes.

##### 5.4.2. Bäume zu pflanzen auf öffentlichen Flächen / im Straßenraum:

Die Verwendung von jeweils nur einer Baumart entlang des Otto-Kohlhofer-Weges und auf dem Quartiersplatz soll aus ortsgestalterischen Gründen erfolgen. Die Zulassung von weiteren geeigneten Baumarten und Sorten für den Straßenraum trägt den besonderen Anforderungen an Straßenbäume im Hinblick auf Schadstoffbelastungen, beengte Platzverhältnisse, Notwendigkeit zum Freischneiden des Lichtraumprofils etc. Rechnung.

##### 5.4.3. Baum zu erhalten / Gehölzbestand zu erhalten:

Zum Schutz der belebten Umwelt und als Beitrag zur Einbindung der Bebauung in die Umgebung wird ein Großteil der bestehenden Gehölze erhalten.

##### 5.4.4. Öffentliche Grünflächen:

Bei der Anlage von Wiesenflächen im Bereich westlich und südlich des Bolzplatzes kann durch die Ansaat von kräuterreichem Saatgut (artenreiche Blumenwiese) zum Einen eine optisch ansprechende innerörtliche Begrünung erfolgen und zum anderen Lebensraum z. B. für Heuschrecken und andere Insekten und damit Nahrungsangebot für Vögel

geschaffen werden. Der Erhalt der vorhandenen Wiesenflächen östlich des Bolzplatzes dient demselben Ziel.

#### 5.4.5. Fassadenbegrünung:

Eine Fassadenbegrünung dient der optischen Aufwertung von großflächigen Fassadenteilen und verbessert das Kleinklima.

#### 5.4.6. Flächenversiegelung / Regenwasserversickerung:

Versickerungsfähige Beläge im Bereich der Stellplätze vermindern die Versiegelung und dienen der Verbesserung des Wasserhaushaltes. Eine möglichst breiflächige Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser schließt lokale Wasserkreisläufe (Grundwasserneubildung, Verdunstung), wirkt sich positiv auf das Kleinklima aus und dient der Vermeidung unnötiger Belastungen der Kanalsysteme und Kläranlagen. Durch die empfohlene Nutzung von Regenwasser kann der Trinkwasserverbrauch reduziert werden.

#### 5.5. Verkehrsflächen

Wird im Verfahren ergänzt.

#### 5.6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden im Planungsgebiet nicht begründet.

#### 5.7. Immissionsschutz

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurden die schalltechnischen Untersuchungen mit den Auftragsnummern 5158.1 / 2014 - SF vom 14.02.2017 sowie 5158.0 / 2014 – SF vom 08.12.2014 der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster angefertigt, um die Lärmimmissionen (Sport- und Freizeitlärm, Gewerbelärm durch das Parkhaus) an den maßgeblichen Immissionsorten quantifizieren und beurteilen zu können, ob die Anforderungen des § 50 BImSchG für die benachbarte schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind. Zur Beurteilung werden die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV und der TA Lärm herangezogen. Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Konkretisierung im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.

Die schalltechnische Untersuchung mit der Auftragsnummer 5158.0 / 2014 – SF hat für die Kinderkrippe an der Nord- und Ostfassade sowie der nördlichen Westfassade schutzbedürftige Räume ausgeschlossen. Die entsprechende Festsetzung ist in die Satzung übernommen.

Zum Bebauungsplan „Otto-Kohlhofer-Weg“ der Stadt Dachau wurde vom Ingenieurbüro Andreas Kottermair die schalltechnische Untersuchung mit der Auftragsnummer 5158.1 / 2014 – SF angefertigt, um die Lärmimmissionen (Sport- und Freizeitlärm, Gewerbelärm durch das Parkhaus) an den maßgeblichen Immissionsorten quantifizieren und beurteilen zu können, ob die Anforderungen des § 50 BImSchG für die benachbarte schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind. Zur Beurteilung werden die Immissionsrichtwerte der 18 BImSchV und der TA Lärm herangezogen. Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Konkretisierung im Beiblatt der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.

Die Berechnungen ergaben für den Sport- und Gewerbelärm an der Nord- und Ostfassade des Wohngebäudes im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 Überschreitungen der zutreffenden Immissionsrichtwerte der 18. BimSchV zur Tagzeit innerhalb der Ruhezeiten bzw. der TA Lärm zur Nachtzeit. Diese Überschreitungen sind durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (geschlossener Laubengang auf der Nordseite und die Belüftung über Fenster an der Süd- und Westfassade) zu kompensieren.

Es ist grundsätzlich auf schalltechnisch optimierte Grundrissgestaltung zu achten. D. h. schutzbedürftige Räume wie Wohn-, Schlaf- oder Kinderzimmer sind auf lärmabgewandte Fassaden zu orientieren. Falls dies nicht realisierbar ist, so sind entsprechend dimensionierte bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. Festverglasungen, festverglaste Vorbauten, Prallscheiben) in Verbindung mit kontrollierten Wohnraumlüftungen an den Gebäuden vorzusehen.

## 6. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

### 6.1. Gestaltung

Die Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung, Dachüberständen und Dachaufbauten orientieren sich an der näheren Umgebung. Aus städtebaulichen Gründen wurde eine gewisse Anpassung an die umgebende Bebauung einer gestalterischen Abgrenzung vorgezogen. Die Dachneigung wurde wegen der resultierenden Gebäudehöhe und eines zu erwartenden fünften Geschosses so gewählt, dass die Höhenentwicklung geringer ausfällt und ein fünftes Geschoss nicht möglich ist.

Die Festsetzung bezüglich der Schornsteine ist aus Gründen des Immissionsschutzes erforderlich.

Wintergärten und Terrassenabgrenzungen sollen eine einheitliche Gestaltung haben. Die Wintergärten sollen in ihrer Erscheinung ihre eigentliche Zweckbestimmung widerspiegeln und nicht als erdgeschossige Anbauten wirken.

Die Abfallbehälter sollen nicht frei im Wohngebiet aufgestellt werden. Daher wurde ein Sichtschutz bzw. die Unterbringung in Gebäuden festgesetzt.

Versorgungsleitungen als Freileitungen stören das Erscheinungsbild der Wohnsiedlung nachhaltig. Eine soziale Abwertung ist zu besorgen.

## 7. Städtebauliche Daten und Flächenbilanz

Geltungsbereich		1,89 ha	100,00 %
Nettobauland		1,15 ha	60,85 %
Allgemeines Wohngebiet (WA 1 bis 4)	0,45 ha	24,34 %	
Sondergebiet Quartiersgarage	0,17 ha	9,00 %	
Flächen für den Gemeinbedarf (KITA)	0,52 ha	27,51 %	
Verkehrsflächen gesamt		0,59 ha	31,22 %
Straßenverkehrsflächen	0,33 ha	17,46 %	
Fuß- und Radweg	0,15 ha	7,93 %	
Eigentümerwege	0,08 ha	4,23 %	
Straßenbeleitgrün	0,03 ha	1,59 %	
Trafostation		20 m <sup>2</sup>	0,00 %
Grünflächen einschließlich Sportfläche und Wege		0,15 ha	7,93 %

## 8. Natur- und Umweltschutz

### 8.1. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB, es handelt sich um eine Änderung eines Teilbereiches des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes 49/90 (Wohnpark am Neufeld). Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich, ein Umweltbericht wird nicht erstellt. Es ist kein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich, die Eingriffe infolge der Bebauung gelten als zulässig bzw. bereits vorher erfolgt.

### 8.2. Besonderer Artenschutz

Auf den Bericht „Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) und Abschätzungen zur Heuschreckenfauna“ von H. Lichti, Dachau, Stand 19.12.2016, wird verwiesen.

Auswirkungen, welche in der Planfolge erhebliche Beeinträchtigungen oder Störungen für geschützte Tier- und Pflanzenarten verursachen könnten, sind demnach die Überbauung der vorhandenen Grünflächen und der Verlust von Gehölzen. Im Rahmen der Neubebauung muss voraussichtlich ein Einzelbaum sowie kleinflächiger Strauchbestand entfernt werden.

Zur Beurteilung, ob Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG für europarechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten eintreten können, erfolgte für die saP eine Geländebegehung zur Potentialabschätzung sowie eine spezielle Eidechsenuntersuchung.

Ein Vorkommen von Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie konnte dabei ausgeschlossen werden. Gleiches gilt für Eidechsen, Amphibien, Libellen, Fische, Käfer, Schmetterlinge, Mollusken und Säugetiere mit Ausnahme von Fledermäusen.

Die Gehölze und Freiflächen im Gebiet sind Jagdhabitat für Fledermäuse, in den Bäumen an der Straße der KZ-Opfer sind potenzielle Fledermausquartiere vorhanden.

Im Untersuchungsraum sind gemäß saP verschiedene europäische Brutvogelarten zu erwarten, die durch die Gehölzverluste betroffen sein könnten.

Um Verbotstatbestände zu vermeiden, werden Vermeidungs- und vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für Fledermäuse und Vögel beschrieben. Diese Maßnahmen sind in die textlichen Hinweise des Bebauungsplanes übernommen worden.

Für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für die europäischen Vogelarten werden demnach die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bei Berücksichtigung der beschriebenen Vermeidungs- und vorgezogenen Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) nicht erfüllt.

## 9. Erschließung des Baugebiets

### 9.1. Verkehrserschließung

#### 9.1.1. Äußere Erschließung

Das Planungsgebiet ist über die Straße der KZ-Opfer an das städtische Straßennetz angebunden.

#### 9.1.2. Innere Erschließung

Das Planungsgebiet wird im Inneren durch die bestehenden städtischen Straßen Julius-Kohn-Weg, Neumeyerweg, Pastor-Niemöller-Weg und den neu anzulegenden Otto-Kohlhofer-Weg erschlossen. Der Karl-Leisner-Weg übernimmt zukünftig eine untergeordnete Rolle als Eigentümerweg.

Zur besseren Abwicklung des Fahrverkehrs wird die Fahrbahn des Neumeyerwegs auf 5,50 m verbreitert.

Der ruhende Verkehr für die neuen Wohngebäude und die Kindertagesstätten wird in einer Quartiersgarage konzentriert untergebracht. Alle Gebäude sind nur fußläufig zu erreichen. Das Befahren durch die Rettungsdienste, Lieferanten und Umzugsfahrzeuge ist möglich.

Die Flächen für die Feuerwehr können im Planungsgebiet bereitgestellt werden.

Der zweite Rettungsweg nach Art. 31 Abs. 1 BayBO ist baulich herzustellen. Eine Ausnahme nach Art. 31 Abs. 2 Satz 2 BayBO ist nicht zulässig.

#### 9.1.3. Öffentliche Parkplätze

Die Besucherstellplätze (öffentliche Stellplätze) werden in der Quartiersgarage angeordnet. Dadurch kann auf die öffentlichen Stellplätze im Otto-Kohlhofer-Weg vollständig und im Pastor-Niemöller-Weg teilweise verzichtet werden.

Am Neumeyerweg werden zur Entspannung der bestehenden Parkplatzsituation Längsparker ausgewiesen.

Die Stellplatzsituation in den übrigen städtischen Straßen bleibt unverändert.

#### 9.1.4. Fuß- und Radverkehr

Der Otto-Kohlhofer-Weg, mit Ausnahme der Zufahrt zur Quartiersgarage, und Teile des Pastor-Niemöller-Wegs werden als Verkehrsfläche für Fußgänger und Radfahrer ausgewiesen. Ergänzt wird das Wegesystem durch Eigentümerwege und einem Quartiersplatz.

In Nord-Süd-Richtung entsteht eine Verbindung zwischen der Straße der KZ-Opfer und dem Pastor-Niemöller-Weg durch den Neumeyerweg, den Otto-Kohlhofer-Weg und einen Eigentümerweg (ehem. Karl-Leisner-Weg). Über diesen Eigentümerweg und den Otto-Kohlhofer-Weg kann auch der Quartiersplatz erreicht werden.

In Ost-West-Richtung entsteht eine Verbindung zwischen der öffentlichen Grünfläche östlich des Planungsgebietes und dem Neumeyerweg. Über Eigentümerwege und den Quartiersplatz gelangt man aus den Wohnsiedlungen in die Grünanlage.

Die sonstigen Fuß- und Radwege im bestehenden Straßennetz bleiben bestehen.

#### 9.1.5. ÖPNV

Das Planungsgebiet wird durch städtische Buslinie 726 und den MVV-Regionalbus 744 versorgt. Die Busse fahren im 20-Minuten-Takt.

Die Haltestelle Julius-Kohn-Weg liegt in einem Radius (Luftlinie) zwischen 100 m und 200 m und die Haltestelle Pater-Roth-Straße in einem Radius (Luftlinie) zwischen 170 m und 270 m vom Planungsgebiet entfernt.

### 9.2. Ver- und Entsorgung

#### 9.2.1. Entwässerung

Zur Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes wurden bei der Erstellung des Pastor-Niemöller-Wegs die Voraussetzungen zum Anschluss der bislang noch unbebauten Bauquartiere geschaffen. Die neu gebaute Kinderkrippe am Otto-Kohlhofer-Weg ist bereits vollständig an die Ver- und Entsorgung angeschlossen.

#### 9.2.2. Wasserversorgung

Im Hinblick auf die Wasserversorgung und die Entwässerung ergeben sich aus dem neuen Bebauungs- und Erschließungskonzept keine wesentlichen Auswirkungen auf das Ver- und Entsorgungsnetz. Der Anschluss der Bauquartiere an das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz ist möglich. Das Netz muss im Zuge der Erschließung erweitert werden.

#### 9.2.3. Gasversorgung

Die Gasversorgung des Planungsgebietes ist über das bestehende Netz möglich. Die in der Baustraße befindliche Gasleitung muss verlegt werden. Im Zuge der Ausbauplanung können zusätzliche Leitungen erforderlich werden.

#### 9.2.4. Fernwärme

Wird im Verfahren ergänzt.



#### 9.2.5. Stromversorgung

Die Stromversorgung des Planungsgebietes ist über das bestehende Netz möglich. Im Zuge der Ausbauplanung können zusätzliche Leitungen und Trafostationen erforderlich werden.

#### 10. Grundstücks- und Bodenverhältnisse

Alle Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Dachau.

Nach dem Verfahren werden die Grundstücke entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans aufgeteilt. Die Aufteilung sieht vor, dass jedes festgesetzte Wohngebiet, die Quartiersgarage und die Eigentümerwege eine eigene Flurnummer erhalten.

Die Straßengrundstücke werden neu geordnet.

Der Kindertagesstätte am Pastor-Niemöller-Weg wird ein Teil der Flurnummer 564/15 (öffentliche Grünfläche) zugeschlagen.

#### 11. Kosten

Bei der Planaufstellung entstehen für die Stadt Dachau Kosten für Planungen, Fachplanungen und Gutachten. Die Übernahme der Erschließungs- und Folgekosten wird vertraglich geregelt. Die Höhe der Kosten wird im Rahmen der nachfolgenden Planungen geschätzt bzw. ermittelt.

## H DIN-Normen

Die im Text zitierten Normen

- DIN 18005: Schallschutz im Städtebau
- DIN 4109: Schallschutz im Hochbau
- TA Lärm
- DIN 18915: Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten
- DIN 18920: Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, 2014-07
- ZTV-LA Stb

können im Stadtbauamt Dachau, Konrad-Adenauer-Straße 2-6, 85221 Dachau - Zi. 223 - 225 während der Öffnungszeiten des Rathauses eingesehen werden.

Alternativ ist im näheren Umfeld von Dachau die kostenfreie Einsichtnahme von Normen möglich bei folgenden Normauslegestellen:

- Deutsches Patent und Markenamt  
Auslegestelle  
Zweibrückenstraße 12  
80331 München  
Telefon: 089 2195-3435  
Telefax: 089 21495-2221  
E-Mail: [elmar.schmid@dpma.de](mailto:elmar.schmid@dpma.de)  
<http://www.dpma.de>
- Hochschule München Bibliothek  
Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien  
Lothstraße  
80335 München  
Telefon: 089 1265-1207  
Telefax: 089 1265-1187  
E-Mail: [bibliothek@bib.fh-muenchen.de](mailto:bibliothek@bib.fh-muenchen.de)  
<http://www.fh-muenchen.de>
- Technische Universität München  
Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien  
Arcisstraße 21  
80333 München  
Telefon: 089-289-23333  
Telefax: 089 289-28622  
E-Mail: [infocenter@ub.tum.de](mailto:infocenter@ub.tum.de)  
<http://www.ub.tum.de>

In allen DIN-Normen-Auslegestellen kann man nach DIN-Normen und anderen technischen Regeln recherchieren und das vollständige Deutsche Normenwerk kostenfrei einsehen. Die Normen sind in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.