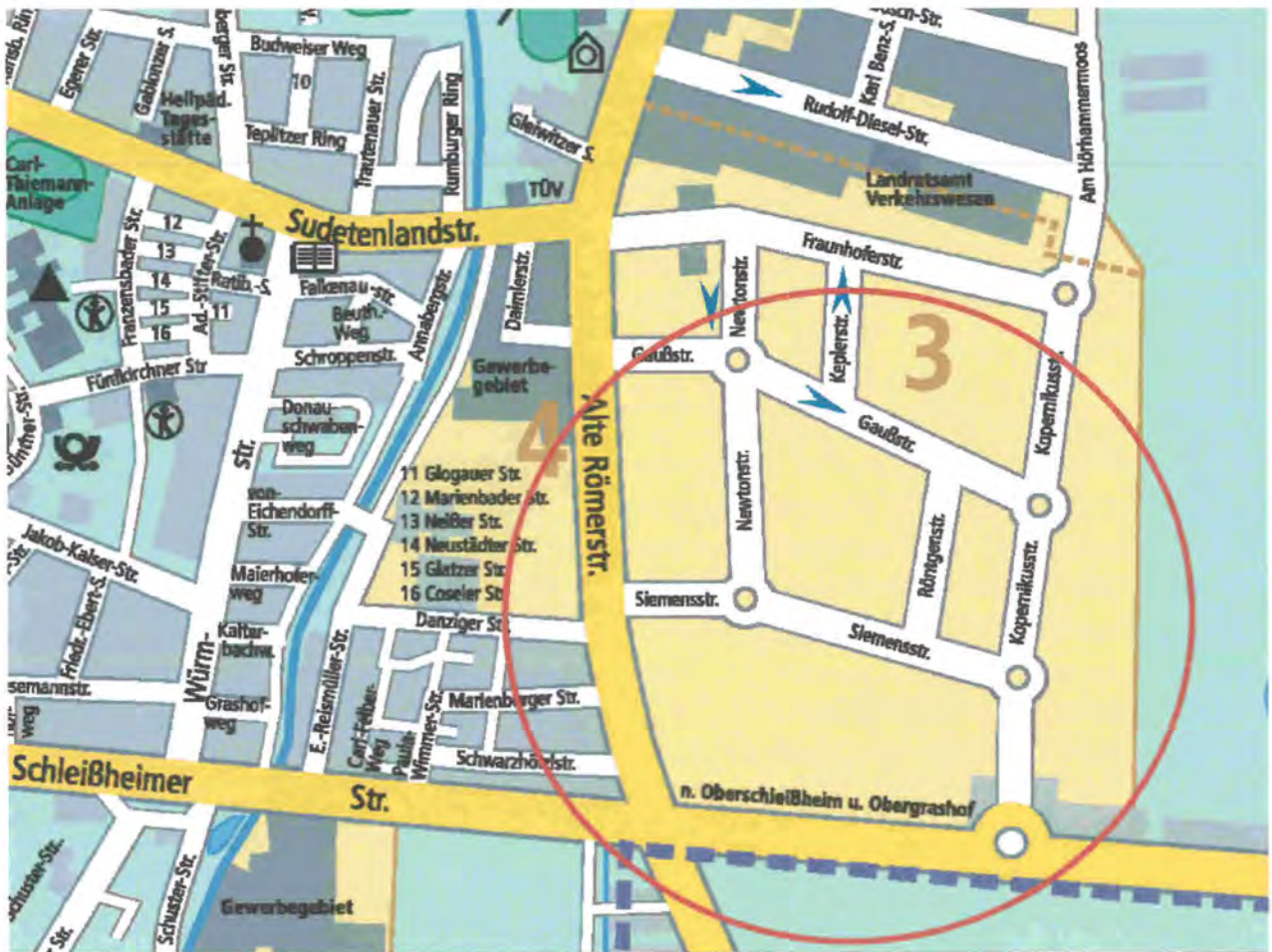


5.1



# GROSSE KREISSTADT DACHAU



## BEBAUUNGSPLAN NR. 126/03 „Gewerbegebiet an der Schleißheimer Straße“ (3. Änderung von Nr. 96/97)

## INHALTSVERZEICHNIS

0.	Verfahrenshinweise	Seite 3
1.	Festsetzungen durch Planzeichen	siehe Plandarstellung
2.	Hinweise durch Planzeichen	siehe Plandarstellung
3.	Textliche Festsetzungen	Seite 4
4.	Textliche Hinweise	Seite 10
5.	Begründung	Seite 11
6.	Planungsstatistische Zahlen	Seite 15
7.	Plandarstellung	


Verfasser: Große Kreisstadt Dachau  
Stadtbauamt, Abt. Stadtplanung/Hochbau

in Überarbeitung der Planung von  
TK + PARTNER Architekten Ingenieure  
Dr.-Ing. Heiko Tönshoff, Architekt SRL  
Partner:  
Dipl.-Ing. V. Bartoš, Landschaftsarchitekt

**0. VERFAHRENSHINWEISE**


0.1 Der Bauausschuß des Stadtrates hat am 18.02.2003 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 126/03 „Gewerbegebiet an der Schleißheimer Straße“ (3. Änd. von Nr. 96/97) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 26.04.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Dachau, den 30. OKT. 2003 .....

 Peter Bürgel  
Oberbürgermeister


0.2 Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3, Abs. 2 BauGB vom 05.05.2003 bis 06.06.2003 öffentlich ausgelegt.

Dachau, den 7. OKT. 2003 .....

 Peter Bürgel  
Oberbürgermeister

0.3 Die Stadt Dachau hat mit Beschluß des Stadtrates vom 30.09.2003 den Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung beschlossen.

Dachau, den 30. OKT. 2003 .....

 Peter Bürgel  
Oberbürgermeister

0.4 Der Beschluß des Bebauungsplanes nach § 10, Abs. 3 BauGB wurde am 07. NOV. 2003 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Bebauungsplan tritt damit nach § 10 BauGB in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung verwiesen.

Dachau, den 07. NOV. 2003 .....

 Peter Bürgel  
Oberbürgermeister

Die große Kreisstadt Dachau erläßt auf Grund §§ 2, 3, 4, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl.I, S. 2141) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 BGBl.I S. 2850, Art. 7 Abs.1 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl.I, S. 132) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.I 1991, S. 58) diesen Bebauungsplan als

## SATZUNG.

### 3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung

##### 1.1 Gewerbegebiete GE 1-10

Nutzungen gemäß § 8, Abs. 3, Nr. 3 (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.  
Sonstige Nebenanlagen gemäß § 14, Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die gemäß § 8, Abs. 2 BauNVO zulässigen Lagerhäuser, Lagerplätze und Einzelhandelsbetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig, sofern sie für die einzelnen Baugebiete ausdrücklich zugelassen werden:

##### GE 1 und GE 9

Verkaufsflächen sind nicht zulässig.

##### GE 1 Bauraum 2

Ausnahmsweise sind Verkaufsflächen nur im GE 1, Bauraum 2 im Zusammenhang mit einer Nutzung als Tankstelle zulässig. Eine Zufahrt von der Alten Römerstraße, ist nur im Zusammenhang mit einer Tankstelle ausnahmsweise zulässig.

##### GE 2

Es sind ausschließlich Handwerk- und Kleingewerbebetriebe zulässig.

##### GE 3 und GE 4

Autohäuser sind zulässig.

##### GE 5 und GE 6

Zulässig sind Betriebe des KFZ-Handwerks.

##### GE 10

Hochgeschossige Verwaltungsnutzung ist zulässig.  
Einzelhandel ist im Zusammenhang mit Hotel zulässig.

## 1.2 Mischgebiet MI 1

Nutzungen gemäß § 6, Abs. Nr. 2, Nrn. 6 (Gartenbaubetriebe), 7 (Tankstellen) und 8 (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.

Wohnnutzung nur im Teilgebiet 2 und Gewerbenutzung nur im Teilgebiet 1 zulässig. Nebenanlagen für Kleintierhaltung sind nicht zulässig. Sonstige Nebenanlagen gemäß § 14, Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## 2. Bauweise

2.1 Es wird geschlossene Bauweise festgesetzt.

## 3. Überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Ein Vortreten von Gebäudeteilen vor Baulinien gemäß § 23, Abs. 2 BauNVO und Baugrenzen gemäß § 23, Abs. 3 BauNVO, ist nur für

a) erdgeschossige Schutzdächer, bis zu einer Tiefe von 3,0 m

b) untergeordnete Bauteile gemäß Art. 6, Abs. 3, Satz 7 BayBO, bis zu einem Drittel der Fassadenlänge zulässig.

## 4. Höhenlage der Gebäude

4.1 Die Oberkante des Rohfußbodens des untersten Vollgeschosses wird mit höchstens 0,6 m über der Höhe des Gehbahnanschnitts der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

## 5. Dächer

5.1 Es sind nur geneigte Dächer und angelehnte Pultdächer zulässig. Für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und untergeordnete bauliche Anlagen gemäß Art. 6, Abs. 8 BayBO können ausnahmsweise andere Dachformen zugelassen werden.

5.2 Dachaufbauten sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können Oberlichtsättel oder Dachkämme zur Unterbringung von haustechnischen Anlagen oder zur Belichtung zugelassen werden, sofern sie nicht mehr als 20% der Fläche des darunter liegenden Geschosses beanspruchen.

5.3 Es wird graue Metalldeckung festgesetzt.

## 6. Werbeanlagen

- 6.1 Werbeanlagen oberhalb der Traufe sind nicht zulässig.
- 6.2 Blinkende Lichtwerbeanlagen und sich bewegende oder rotierende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Fahnen als Werbeträger sind nicht zulässig. Grellfarbige Werbeanlagen sind nicht zulässig.

## 7. Einfriedungen

- 7.1 Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,6 m zulässig.
- 7.2 Als Einfriedungen sind ausschließlich zulässig:
- a) Metallzäune als Draht oder Stahlgitterzaun ohne Sockel
  - b) Holzzäune aus senkrechten Halbstangen ohne Sockel.

## 8. Stellplätze für Kraftfahrzeuge

- 8.1 Stellplätze sind als offene oder gedeckte Stellplätze, oberirdische Garagen und Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren Flächen und der dafür vorgesehenen Flächen nachzuweisen.
- Auf den Flächen für Stellplätze und Garagen ist für sechs oberirdische Stellplätze wahlweise eine Esche bzw. Eiche zu pflanzen. Die Pflanzgröße: Hochstamm (H), Stammumfang (StU) 18-20 cm. Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden, zulässig sind Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine und Schotterrasen, soweit nicht andere Rechtsvorschriften eine Versiegelung des Bodens erfordern.
- 8.2 Ausnahmsweise ist eine Unterbauung des Streifens (3 m) an den Baugrenzen zur Herstellung einer zusammenhängenden Tiefgarage zulässig.
- 8.3 Auf die Flächen für Stellplätze und Garagen der Bauquartiere ist bei einer Mindestgrundstücksbreite von 50 m ein zweigeschossiger Geschäfts-, Büro- oder Ausstellungspavillon mit einer GR von max. 320 qm zulässig. Diese Pavillons müssen an den straßenseitigen Begrenzungen angeordnet werden.
- 8.4 Rampen für Tiefgaragen sind zu überdecken oder in Gebäude zu integrieren.

## 9. Regelung des Wasserabflusses

- 9.1 Stellplätze und sonstige befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen, soweit nicht andere Vorschriften eine Versiegelung erfordern.
- 9.2 Der Regenwasserabfluss der Dächer ist soweit als möglich auf den Grundstücken zu versickern. Das Restwasser ist zu den dafür vorgesehenen Regenrückhaltungs- und Versickerungsbecken zu leiten.

**10. Grünordnung****Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

- 10.1 Decken von Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden oder nicht versiegelten Freiflächen sind mindestens 0,6 m unter das Geländeniveau abzusenken und mit einer Vegetationsschicht zu überdecken.
- 10.2 Die vorgesehene Nutzung der nicht bebauten Flächen, der Nachweis des Versiegelungsgrades, Maßnahmen zur Grünordnung - insbesondere zur Vegetationsplanung - sind vom Bauherrn in einem gesonderten Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der gem. § 1, Art. 5 BauVerfVO mit dem Bauantrag einzureichen ist.
- 10.3 Die flächige Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern der Traubenkirschen-Eschenwald-Gesellschaft (Pruno-Fraxinetum) ist im Pflanzraster von 1,50 x 1,50 m herzustellen. Der Baumanteil ist bei den öffentlichen Grünflächen max. 5%, bei den privaten Grünflächen max. 2%.

Qualitätsmerkmal: leichte Sträucher, mind. 80 - 100 cm, und leichte Heister, mind. 125 - 150 cm. Die Artenauswahl hat sich zwingend an der Pflanzgesellschaft des Pruno-Fraxinetums, ausgenommen der Innenhofbereiche der Gebiete GE 3 und 4, sowie GE 7 und 8, zu orientieren. Die Pflanzflächen sind ohne Pestizideinsatz zu pflegen. Auf die Entwicklung und Erhaltung der Krautschicht im Gehölzbereich ist zu achten.

Beispielhafte Vertreter der Traubenkirschen-Eschenwald-Gesellschaft (Pruno-Fraxinetum): Wichtigste Baumarten sind hier die Esche (*Fraxinus excelsior*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Feld- und Flatterulme (*Ulmus glabra* und *laevis*), Stieleiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Sandbirke (*Betula pendula*), Weißerle (*Alnus incana*), Silberweide (*Salix alba*) u.a.

- 10.4 Die öffentlichen Grünflächen sind mit einer Oberbodenschicht von max. 5 cm herzustellen. Die Flächen sind als Wiese, zweimähdig, auf nährstoffarmem Substrat auszubilden (Blumenwiese). Die Flächen sind extensiv, d. h. ohne Mineraldüngereinsatz zu pflegen.
- 10.5 In dem Vorgartenbereich der Gaustraße (GE 2 bis GE 5) sind nur Flächen für offene Stellplätze zugelassen. Die Pflanzung von großkronigen Laubbäumen ist zwingend. Für vier Stellplätze ist eine Esche (*Fraxinus excelsior*), H, StU 18-20 zu pflanzen.
- 10.6 Auf den privaten Freiflächen des Bauquartiers GE 8 (westlich bzw. südlich der Gebäude) und der Quartiere GE 7, GE 9 und GE 10 (südlich der Gebäude) ist die Pflanzung von Eschen im Raster von ca. 11 x 11 m festgesetzt.
- 10.7 Die privaten Freiflächen sind mit Ausnahme der repräsentativen Zugänge und für den Betriebsablauf benötigten Flächen als Wiese, zweimähdig auf nährstoffarmem Substrat (Blumenwiese) auszubilden. Pro 250 qm private Freifläche ist ein großkroniger Laubbaum, H StU 18-20 cm zu pflanzen.

Für punktuelle Strauchpflanzungen auf privaten Freiflächen sind, mit Ausnahme der repräsentativen Zugänge, heimische Arten der Traubenkirschen-Eschenwald-Gesellschaft

(Pruno-Fraxinetum) zwingend festgesetzt.

Sonderwuchs- und Sonderfarbformen, sowie Nadelgehölze, insbesondere Fichten, serbische Fichten, Blaufichten, Tannen und Thujen sind als Bepflanzungselemente nicht zugelassen.

- 10.8 Fassadenbegrünung, fensterlose Fassadenteile größer 25 qm sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Sollten Selbstklimmer aufgrund der Wandbeschaffenheit nicht verwendbar sein, sind Kletterhilfen für andere Kletterpflanzen vorzusehen.
- 10.9 Die im Plan dargestellten Baumstandorte können bezüglich ihrer Lage verändert werden, wenn es im Rahmen der Ausführungsplanung notwendig ist. Die Anzahl muss aber im Grundsatz erhalten bleiben.
- 10.10 Ausgefallene Bäume und Sträucher sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen haben in den Güteanforderungen der entfernten Bepflanzung zu entsprechen.

## 11. Lärmschutz

- 11.1 Im Mischgebiet MI müssen Büroräume oder Wohnungen hinter der

- Fassade entlang der Schleißheimer Straße, der
- Ostfassade des Südschenkels des Gebäudes, sowie der
- nach Südwesten weisenden Fassade an der Schleißheimer Straße

ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß aufweisen, das den Anforderungen an den Lärmpegelbereich IV nach Tabelle 8 der DIN 4109 mindestens genügt. Die Korrekturwerte nach Tabelle 9 der DIN 4109 sind dabei zu beachten.

- 11.2 Im GE 10 entlang der Schleißheimer Straße und Alten Römerstraße gilt analog wie 11.1, der Lärmpegelbereich V.

Schlaf- und Kinderzimmer an diesen Fassaden müssen über eine schallgedämmte Lüftungseinrichtung verfügen, die bei der Ermittlung des resultierenden bewerteten Schalldämm-Maßes zu berücksichtigen ist.

- 11.3 In den Gewerbegebieten GE 10 und im Mischgebiet MI müssen Wohnungen mindestens einen Aufenthaltsraum mit Fenstern an der lärmabgewandten Fassade aufweisen.

### 11.4 Schalleistungspegel

- 11.4.1 In den Gewerbegebieten GE 1.1, GE 1.3 und GE 7 bis GE 10 sind Betriebe und Anlagen unzulässig, deren je Quadratmeter abgestrahlte Schalleistung den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von
- tagsüber  $L_w''_T = 50 \text{ dB(A)}$   
nachts  $L_w''_N = 35 \text{ dB(A)}$   
überschreitet.

In den Gewerbegebieten GE 2 bis GE 4 sind Betriebe und Anlagen unzulässig, deren je



Quadratmeter abgestrahlte Schalleistung den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von  
tagsüber  $L_w''_T = 55 \text{ dB(A)}$   
nachts  $L_w''_N = 40 \text{ dB(A)}$   
überschreitet.

In den Gewerbegebieten GE 5 und GE 6 sind Betriebe und Anlagen unzulässig, deren je Quadratmeter abgestrahlte Schalleistung den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von  
tagsüber  $L_w''_T = 60 \text{ dB(A)}$   
nachts  $L_w''_N = 45 \text{ dB(A)}$   
überschreitet.

Im Gewerbegebiet GE 1.2 sind Betriebe und Anlagen unzulässig, deren je Quadratmeter abgestrahlte Schalleistung den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von  
tagsüber  $L_w''_T = 63 \text{ dB(A)}$   
nachts  $L_w''_N = 48 \text{ dB(A)}$   
überschreitet.

Im Gewerbegebiet P sind Betriebe und Anlagen unzulässig, deren je Quadratmeter abgestrahlte Schalleistung den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von  
tagsüber  $L_w''_T = 65 \text{ dB(A)}$   
nachts  $L_w''_N = 50 \text{ dB(A)}$   
überschreitet.

Anmerkung: Diese Festsetzungen bedeuten, dass in den genannten Gebieten jeder Betrieb geeignete technische Vorkehrungen bzw. organisatorische Maßnahmen so zu treffen hat, damit die von seinen Anlagen – einschließlich des auf dem Betriebsgrundstückes stattfindenden Verkehrs - in seinem Einwirkungsbereich außerhalb des Baugebietes (bei innerhalb des Baugebietes bestehenden Büros bzw. Werkswohnungen auch vor deren Fenster) verursachten Geräusche keinen höheren Beurteilungspegel erzeugen, als bei ungehinderter Schallausbreitung entstehen würde, wenn von jedem Quadratmeter Fläche seines Grundstückes der zugeordnete Schalleistungspegel  $L_w''$  (s. o.) abgestrahlt würde.

Durch den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel wird das flächenhafte Emissionsverhalten eines Betriebes/einer Anlage beschrieben. Es handelt sich hierbei um eine, dem konkreten Betrieb innewohnende, prägende Eigenschaft.

- 11.4.2 In den Gewerbegebieten GE 1 - GE 6 und GE 9 sind Wohnungen und Büros unzulässig.
- 11.4.3 Befreiungen von (11.4.2) sind möglich, wenn nachgewiesen wird, dass vor den Fenstern der schutzwürdigen Gebäude, bei Ausschöpfung des zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels für die nicht zum eigenen Grundstück gehörenden Flächen, die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm nicht überschritten werden. Mess- und Beurteilungsgrundlage ist dabei die TA Lärm.
- 11.5 Die Einhaltung der festgesetzten Schalleistungspegel ist vom Bauherrn in einem gesonderten schalltechnischen Gutachten, das mit dem Bauantrag einzureichen ist,

nachzuweisen.

#### **4. TEXTLICHE HINWEISE**

- 4.1 Es wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung eines Vorhabens zutage kommen, der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz unterliegen und der zuständigen Behörde (Landesamt für Denkmalpflege) unverzüglich bekannt gemacht werden müssen.
- 4.2 Für die Anzahl der notwendigen Stellplätze und die allgemeinen Anforderungen an die Stellplätze gelten die Stellplatzrichtlinien der Stadt Dachau vom 26.10.1992.
- 4.3 Zu den vorhandenen und geplanten Gasleitungen sind die notwendigen Mindestabstände einzuhalten.
- 4.4 Die Richtfunklinie der De Te-System, Deutsche Telekom Systemlösungen GmbH, durchquert das Planungsgebiet in einer Höhe von ca. 14 m über Gelände.

## 5. BEGRÜNDUNG

### Ausgangslage

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf ist aus dem im Änderungsverfahren befindlichen Flächennutzungsplan entwickelt.

Für die verlängerte Kopernikusstraße, welche innerhalb des Umgriffes des Bebauungsplanes liegt, wurde bereits ein Bebauungsplan erstellt. Dieser wurde mit dem Bebauungsplanentwurf für das Gewerbegebiet abgestimmt.

Der Vorentwurf (Planungsstand 04.11.1997) des Bebauungsplanes wurde den Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 16.02.1998 zur Stellungnahme übersandt. Ebenso wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung auf der Grundlage des Vorentwurfes durchgeführt.

### Planungsziel

Der Bebauungsplan für das „Gewerbegebiet Schleißheimer Straße“ soll die Bereitstellung weiterer Gewerbebauflächen im Stadtgebiet sicherstellen und für das zur Zeit unbebaute Gelände die rechtliche Grundlage einer geordneten städte-baulichen Entwicklung liefern.

### Lage

Südlich des bestehenden „Gewerbeparkes am schwarzen Graben“, im Westen von der Staatsstraße 20 63 (Alte Römerstraße), im Osten von der freien Feldflur und im Süden von der Schleißheimer Straße begrenzt.

### Naturräumliche Beschaffenheit

Das Planungsgebiet gehört zum Naturraum „Dachauer Moos“. Nach Osten schließt sich die landschaftsökologische Einheit „Hörhammer Moos“ an. Das Gelände ist weitgehend eben. Ausgeräumte landwirtschaftliche Nutzfläche mit geringem Bewuchs. Altlasten sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Naturbetonte charakteristische Landschaftselemente fehlen.

### Art der Nutzung

Als Art der Nutzung wird Gewerbe (GE) festgesetzt. Die Möglichkeiten der BauNVO werden dahingehend genutzt, dass unerwünschte Nutzungen in Teilbereichen ausgeschlossen werden, um eine den Zielen entsprechende Ausnutzung des Baugebietes mit hochwertigen Arbeitsplätzen zu ermöglichen.

Demnach sind Abweichungen von § 8 BauNVO vorgesehen, die den besonderen räumlichen Gegebenheiten und den Zielen der Planung Rechnung tragen. Dabei sind gestalterische und Emissionsgesichtspunkte mit von Gewicht.

Grundlage bildet § 1, Abs. 3 mit § 1, Abs. 4 und Abs. 5 der BauNVO, wobei die allgemeine Zweckbestimmung des Bebauungsplanes gewährleistet werden soll.

In den ausgewiesenen Gewerbegebieten (GE1 - GE10) sind Vergnügungsstätten, nicht zulässig.

Zulässig sind ausnahmsweise Lagerhäuser, Lagerplätze und Einzelhandelsbetriebe, soweit diese in den Baugebieten ausdrücklich zugelassen sind.

Darüber hinaus werden folgende Festsetzungen hinsichtlich der Nutzung getroffen:

#### GE 1 und GE 9

Verkaufsflächen sind, wegen der nicht gewollten Erschließung von der alten Römerstraße aus, nicht zulässig. Die von der Römerstraße geplanten Zufahrten, sind nur im Zusammenhang mit der Nutzung als Tankstelle ausnahmsweise zulässig.

#### GE 1 Bauraum 2

In dieser Teilfläche soll ausnahmsweise eine Tankstelle ermöglicht werden. In Verbindung mit dieser Einrichtung ist der Einzelhandel möglich.

#### GE 2

In diesem Gebiet sind Handwerk- und Kleingewerbebetriebe vorgesehen.

#### GE 3 und GE 4

Die Ansiedlung von Autohäusern soll in diesen beiden Gebieten ermöglicht werden.

#### GE 4

Einzelhandelsnutzung ist nicht möglich, da die bauliche Konzeption auf arbeitsplatzintensive Nutzung abzielt und im Gesamtgebiet ein Überhang zu vermeiden ist. Dies auch im Zusammenhang mit § 16 BauNVO.

#### GE 5 und GE 6

In diesen Quartieren sollen nach den Vorstellungen der Planung, KFZ-Betriebe und KFZ-Branchen-zugehörige Nutzungen möglich sein.

#### GE 7 und GE 8

Die Quartiere sind vorzugsweise für Büronutzungen mit Orientierung zum Grünzug geeignet und sollen deshalb nicht dem Einzelhandel dienen.

#### GE 10

In diesem Quartier ist wegen der besonderen Erschließungssituation ausnahmsweise Einzelhandel im Zusammenhang mit Hotel- und hochgeschossiger Verwaltungsnutzung gewollt.

#### MI 1

In dem ausgewiesenen Mischgebiet sollen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig sein. Ebenso werden Nebenanlagen für die Kleintierhaltung nicht zugelassen.

Im nördlichen Teilgebiet ist überwiegend Wohnen möglich und im südlichen und westlichen Teilgebiet ist, insbesondere aus Gründen des Verkehrslärms, die Gewerbenutzung anzusiedeln.

## **Städtebauliche Gestaltung**

Durch die planliche Festlegung der Bauflächen durch Baugrenzen und teilweise durch Baulinien, ist eine wichtige stadträumliche Struktur vorgegeben, die ein geschlossenes Raumgefüge bildet.

Darüber hinaus sind die festgesetzten Dachformen (Sattel- und Pultdächer) die wesentlichen Gestaltungselemente der Gebäude, ohne den gestalterischen Absichten der Bauwerber enge Bindungen aufzuerlegen.

## **Grünordnung**

Die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur Grünordnung stellen einen Beitrag zur Entlastung des Landschaftshaushaltes und zum Arten- und Biotopschutz dar. Dabei sollen insbesondere heimische Bäume und Sträucher der Traubenkirschen-Eichenwald-Gesellschaft gepflanzt werden.

Die Bebauungs- und Grünordnungsplanung enthält folgende Strukturelemente:

- flächige Baum- und Strauchbepflanzung am östlichen und westlichen Rand des Gebietes,
- großkronige Laubbäume im Straßenraum der Erschließungsstraßen und auf den privaten Stellplatzflächen,
- extensive Wiesenflächen und lockere Baum- und Strauchbepflanzung auf den privaten Freiflächen,
- Schaffung eines zusammenhängenden Grüngürtels zur Gliederung des Baugebietes in landschaftsbezogener naturnaher Gestaltung
- Begrünung größerer Fassadenteile ohne Fenster,
- Versickerung des Niederschlagswassers in den dafür vorgesehenen Regenrückhaltungs- und Versickerungsbecken.

## **Erschließung**

Die verkehrstechnische Erschließung des Baugebietes erfolgt über die B 2063 (Alte Römerstraße) bzw. über die Verlängerung der Kopernikusstraße mit dem geplanten Anschluss an die Schleißheimer Straße.

Bei der Auslegung der Flächen für die Erschließungsstraßen wurde vorausgesetzt, dass beidseitig der Verkehrsflächen Parkstreifen für PKW und LKW entstehen werden. Damit soll dem zu erwartenden Wohnbedarf an Stellplätzen begegnet werden (s. Regelquerschnitt Erschließungsstraße).

Der öffentliche Personennahverkehr ist durch eine bestehende Buslinie gesichert. Die Verbindung wird durch das Baugebiet führen und an das Stadtzentrum-Ost und die S-Bahn anbinden.

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung erfolgt durch die Stadt Dachau.

Die Stromversorgung und Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Dachau.

Die Müllbeseitigung wird durch das Vertragsunternehmen Fa. Mannert, Gersthofen, übernommen.

Die Erschließung wird die Stadt Dachau durchführen, wobei die Pflanzung der festgesetzten Straßenbäume gleichzeitig mit dem Bau der Erschließungsstraßen und der Stellplätze erfolgen soll.

Neben den Erschließungsstraßen wird ein Fuß- und Radwegenetz geführt.

Zwischen den Baugebieten GE 7 und GE 8 sowie GE 8 und GE 9, sind private Wege als Rad- und Fußwegflächen ausgewiesen. Diese Flächen sind nach § 19 BauGB als Bauland zur Berechnung der GRZ bzw. GFZ anzurechnen. Die Nutzung dieser Wege als öffentlicher Rad- und Fußwege ist bei Zustimmung des Eigentümers möglich.

### **Immissionsschutz**

Zur Beurteilung der Immission (Straßenverkehrslärm und Gewerbelärm), wurde ein schalltechnisches Gutachten des Büros Möhler + Partner erstellt. Die Empfehlungen des Gutachtens sind in die Festsetzungen eingeflossen.

### **Begründung der Änderung des Bebauungsplans Nr. 96/97 (Bebauungsplanverfahren Nr. 126/03)**

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist festgesetzt in den Baugebieten GE 5 und GE 6 Kfz-Betriebe und Kfz-Branchen zugehörige Nutzungen zu ermöglichen.

In der tatsächlichen baulichen Entwicklung wurde diese Planungsvorstellung nicht realisiert.

Um den tatsächlichen Bedarf an Standorten für die Automobilbranche zu ermöglichen und die ursprünglichen Planungsvorstellungen zu realisieren, sollen in den Quartieren GE 3 und GE 4 Autohäuser zugelassen werden. Diese Flächen sind hinsichtlich ihrer Lage und ihres Zuschnittes für diese Nutzung geeignet. Sie ermöglichen weiterhin den aus übergeordneten städtebaulichen Gesichtspunkten gewünschten Bündelungseffekt und gute Erschließung.

"Autohäuser" umfassen:

Wartungs- und Reparaturarbeiten an Fahrzeugen; Unfall-Instandsetzung mit zugehörigen Dienstleistungen.

Verkauf von Ersatzteilen und Zubehör sowie die Ausstellung und den Verkauf von Neu- und Gebrauchtfahrzeugen sowie sonstige zum Kraftfahrzeughandel gehörige Dienstleistungen.

Die Behandlung dieser Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ist geboten, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden sondern ursprüngliche Planungsvorstellungen ermöglicht werden.

## 6. PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN

### 6.1 Flächenzusammenstellung

Straßen und öffentliches Grün	5,8 ha	= 27%
<u>Privatflächen</u>	<u>15,2 ha</u>	<u>= 73%</u>
Gesamt	21,0 ha	= 100 %

vorhandene äußere Erschließung 1,8 ha

Umgriff Bebauungsplan 22,8 ha

### 6.2 Zusammenstellung GR, GF (Angaben in qm)

Netto-Bauland	151.590 qm
GR	90.954 qm
GF	151.590 qm

Große Kreisstadt Dachau  
Abteilung Stadtplanung/Hochbau  
13.03.2003



**1. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

- Art der baulichen Nutzung
- GE 1 Gewerbegebiet mit Nummernbezeichnung
  - MI 1 Mischgebiet mit Nummernbezeichnung
- Maß der baulichen Nutzung
- 0,6 Grundflächenzahl (z.B. 0,6)
  - 1,0 Geschosflächenzahl (z.B. 1,0)
  - TH 12,0 Traufhöhe als Höchstmaß (z.B. 12,0 m)
  - GH 15,0 Gesamthöhe als Höchstmaß (z.B. 15,0 m)
- Baulinien, Baugrenzen
- Baulinie
  - Baugrenze
- Verkehrsfächen
- öffentliche Verkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
  - Private Parkfläche / privater Fußgängerbereich
  - Einfahrtsbereich (Alte Römerstr. (nur für Tankstelle) und Schleißheimer Str.)
- Flächen für Versorgungsanlagen
- Flächen für Versorgungsanlagen
  - Elektrizität (Trafo) / Abwasser (Pumpwerk)
- Grünordnung
- öffentliche Grünflächen
  - Zweckbestimmung: Parkanlage
  - Befestigte Flächen mit geringem Versiegelungsgrad
  - Private Grünflächen
  - Zu entfernender Baum / zu pflanzender Baum
  - Flächige Anpflanzung mit Sträuchern und Blumen
- Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen
- Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen
  - Wie vor, aber ausnahmsweise Pavillonbauten zulässig
  - Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche
  - Firstrichtung bindend
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung: Wohnen / Gewerbe
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung: Höhenfestsetzung
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - Baugebietsgrenze

**2. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**

- 3,5 Maßzahl z.B. 3,5 m
- Bestehende Flurstücksgrenze
- Flurnummer
- Nr. 1 Bau-Nummer
- Bestehende Haupt-/Nebengebäude
- Mögliche Stellung der Pavillonbauten
- Passage
- Gaulstraße Straßennamen (z.B. Gaulstraße)
- R + F Kombierter Rad- und Fußweg
- R + F Privater Weg - Nutzung als Rad- und Fußweg zulässig
- P / P-LKW öffentliche Stellplätze / für LKW geeignet
- Flächen für Versorgungsanlagen - Gas (Druckregelanlage)
- Bestehender Baum / zu pflanzender Baum
- Wasserfläche
- Geplanter Verkehrskreislauf
- Gemeindegrenze
- Nutzungsschablone (Eintragungen gemäß Planzeichenlegende)

**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 126/03**  
(3. Änderung von Nr. 96/97)

**GEWERBEBEGEBIET AN DER SCHLEISSHEIMER STRASSE**

7. PLANDARSTELLUNG M 1 : 1000

**GROSSE KREISSTADT DACHAU**  
KONRAD-ADENAUER-STRASSE 2-4  
85221 DACHAU  
TELEFON 0 81 31/75-0 TELEFAX 0 81 31/75-2 99

**PLANUNG BEBAUUNGSPLAN**

**TK+PARTNER**  
ARCHITEKTEN • INGENIEURE  
DR.-ING. LIC. JUR. H. TÖNHOFF ARCHITECT SRL

FÜRSTENREIDER STRASSE 5 80687 MÜNCHEN  
TEL. 089/54 64 90 40 FAX 089/54 64 90 432  
HASELWEG 19 01477 ARNSDORF  
TEL. 033200/30 49 0 FAX 033200/30 49 8

3.1.03.2003

**GRÜNORDNUNG**

PARTNER  
DIP.-ING. V. BARTOS, LANDSCHAFTSARCHITECT  
ALTE ALLEE 76, 87465 WINDEN, TEL. FAX 089/820 26 52  
MÜNCHEN 13.04.1999

**GEÄNDERT**

Stadtbaudm. Dachau  
Abteilung Stadtplanung  
Planstand: 13.03.2003

Plangrundlage: Digitalisierung der amtlichen Flurkarten des Bayer. Landesvermessungsamtes München (Hg.)  
Darstellung der Liegenschaftsgrenzen gilt für Übersichtszwecke.  
Rechtsprüche können aus der Darstellung nicht abgeleitet werden.