



# STADT DACHAU

BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN NR 55/90  
 " AM SCHWARZEN GRABEN " M 1/1000

BEBAUUNGSPLAN :

BERNHARD LANDBRECHT

DIPL-ING ARCHITEKT

ISABELLASTRASSE 13

8000 MÜNCHEN 40

*B. Landbrecht*

19. 9. 1991

VORENTWURF

28. 10. 1991

22. 6. 1992

ENTWURF

7. 7. 1992

12. 10. 1992

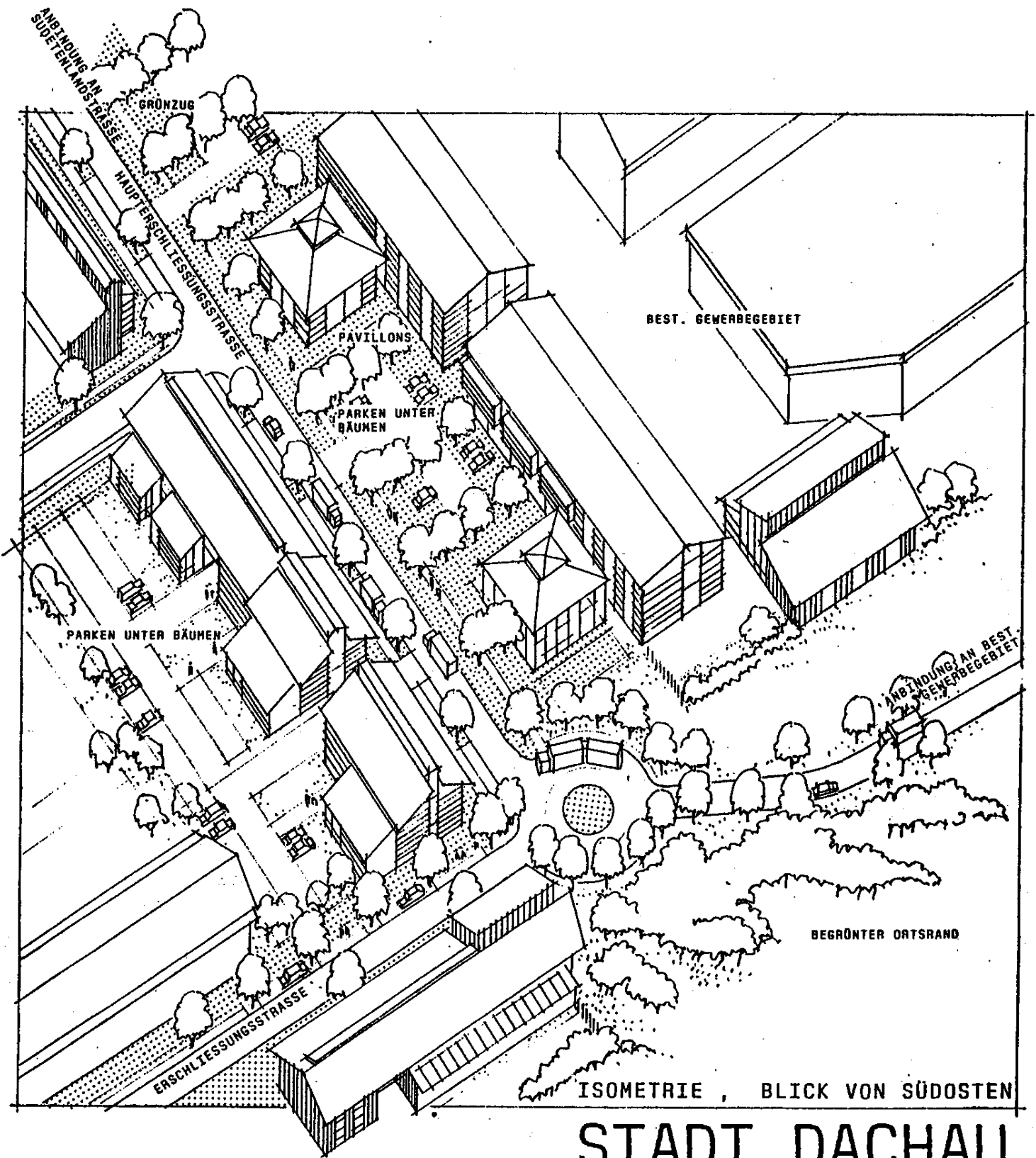
GRÜNORDNUNGSPLAN :

PROF DR GERHARD MÜHLE

LANDSCHAFTSARCHITEKT

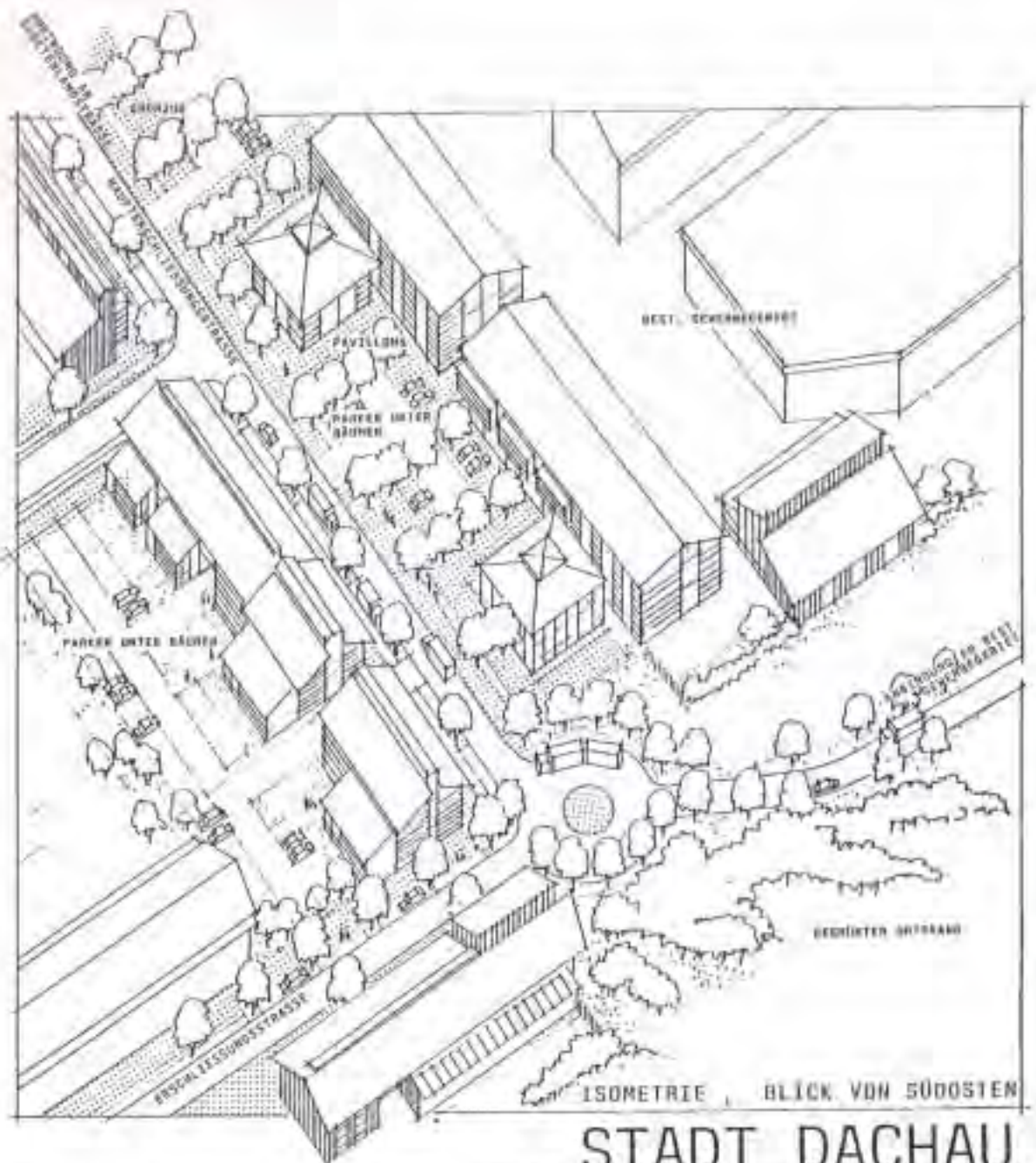
ANTON-HACKL-STRASSE 14

8060 DACHAU



BEBAUUNGSPLAN NR. 55/90 GEWERBEPARK AM SCHWARZEN GRABEN

# STADT DACHAU



BEBAUUNGSPLAN NR. 55/90 GEWERBEPARK AM SCHWARZEN GRABEN

STADT DACHAU

STADT DACHAU

DR. REITMEIER  
 OBERBÜRGERMEISTER

BERNHARD LANGRECHT

DIPLOM-ING. ARCHITEKT  
 REGIERUNGSRATSMANAGER  
 ISABELLSTRASSE 13/III  
 D-8000 MÜNCHEN 40  
 TELEFON 889/278282

## INHALTSVERZEICHNIS

1. **Verfahrenshinweise** siehe Planfassung
2. **Plandarstellungen**
  - 2.1. Plan (gefaltet im Anhang)
  - 2.2. Regelschnitte Erschließungsstraße
  - 2.3. Ausbaualternativen St 2063 (Alte Römer Straße)
  - 2.4. Rahmenplanung Gewerbegebiet Dachau Ost (Auszug)
3. **Festsetzungen durch Planzeichen** siehe auch Planfassung
4. **Hinweise durch Planzeichen** siehe auch Planfassung
5. **Textliche Festsetzungen und Hinweise**
  - 5.1. Art der baulichen Nutzung
  - 5.2. Maß der baulichen Nutzung
  - 5.3. Bauweise, Baulinien Baugrenzen, Höhen
  - 5.4. Dächer
  - 5.5. Werbeanlagen
  - 5.6. Einfriedungen
  - 5.7. Zufahrten
  - 5.8. Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen
  - 5.9. Feuerstätten
  - 5.10. Grünordnung
  - Sonstiges
  - Hinweise
6. **Begründung**

2. **Plandarstellungen**

2.1. Lageplan M 1/1000  
(gefaltet als Beilage)

2.2. **Regelschnitte Erschließungsstraßen**

2.2.1. Haupteerschließungsstraße mit Rad- u. Fußweg

2.2.2. Erschließungsstraße mit Rad- u. Fußweg

2.2.3. Erschließungsstraße

2.3. **Ausbaualternativen St 2063 (Alte Römer Straße)**

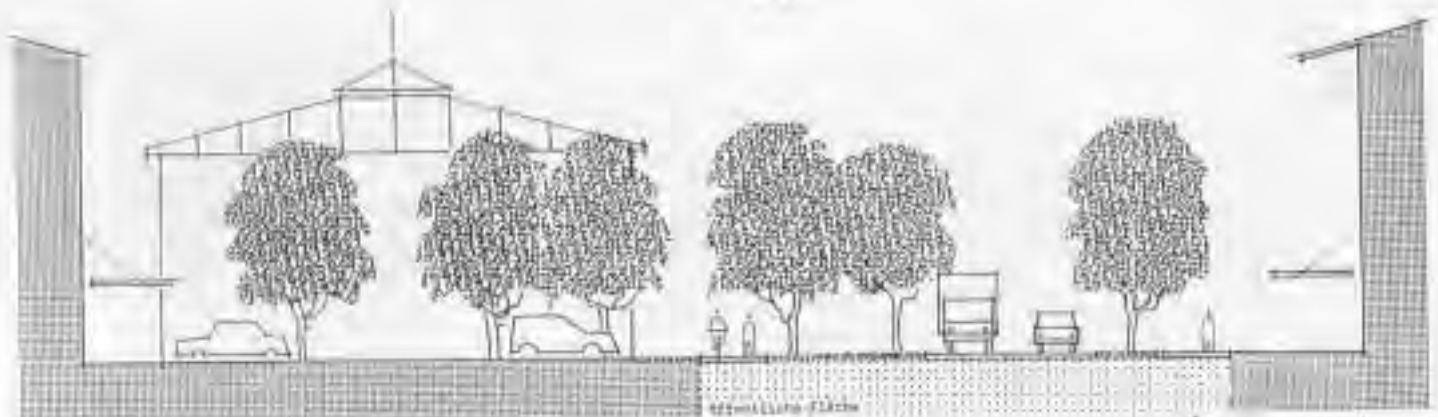
2.3.1. Vorschlag 1  
Ausbau Alte Römer Straße

2.3.2. Vorschlag 2  
Ausbau Alte Römer Straße

2.3.3. Vorschlag 3  
Ausbau Alte Römer Straße

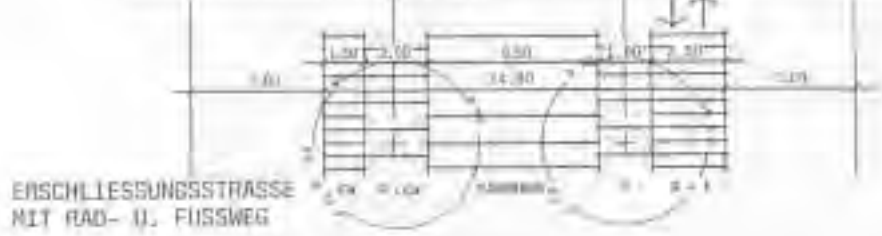
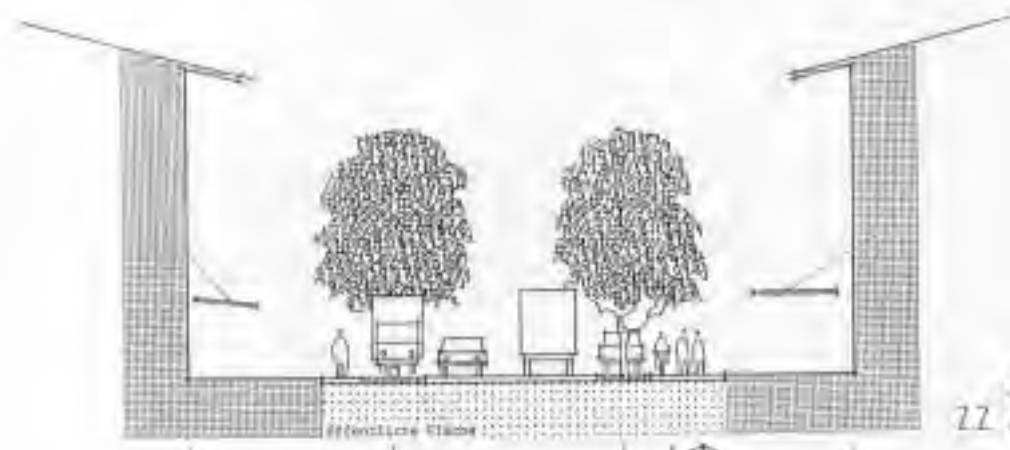
2.4. **Rahmenplanung Gewerbegebiet Dachau Ost (Auszug)**  
Baustruktur zu der vom Stadtrat  
beschlossenen Alternative C

2a



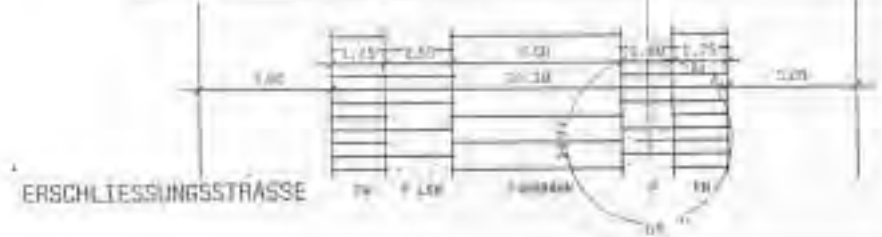
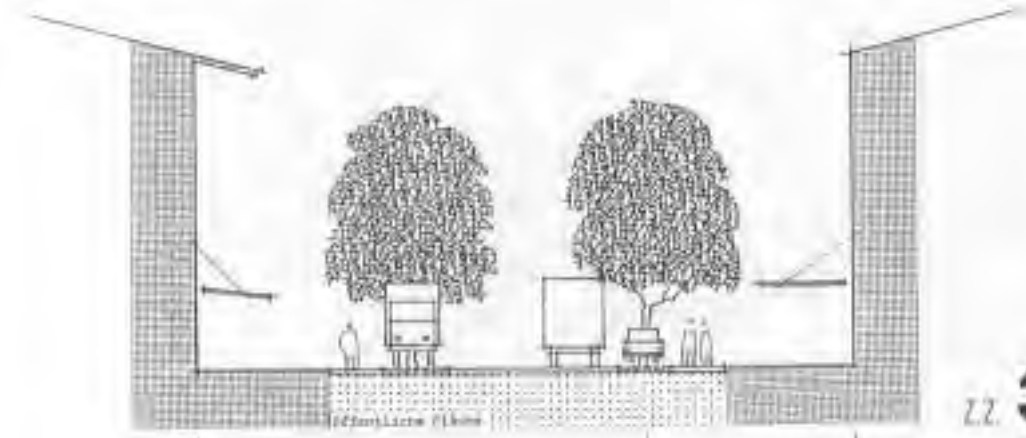
HAUPTERSCHLIESSUNG

1



ERSCHLIESSUNGSSTRASSE  
MIT RAD- U. FUSSWEG

2



ERSCHLIESSUNGSSTRASSE

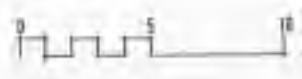
3

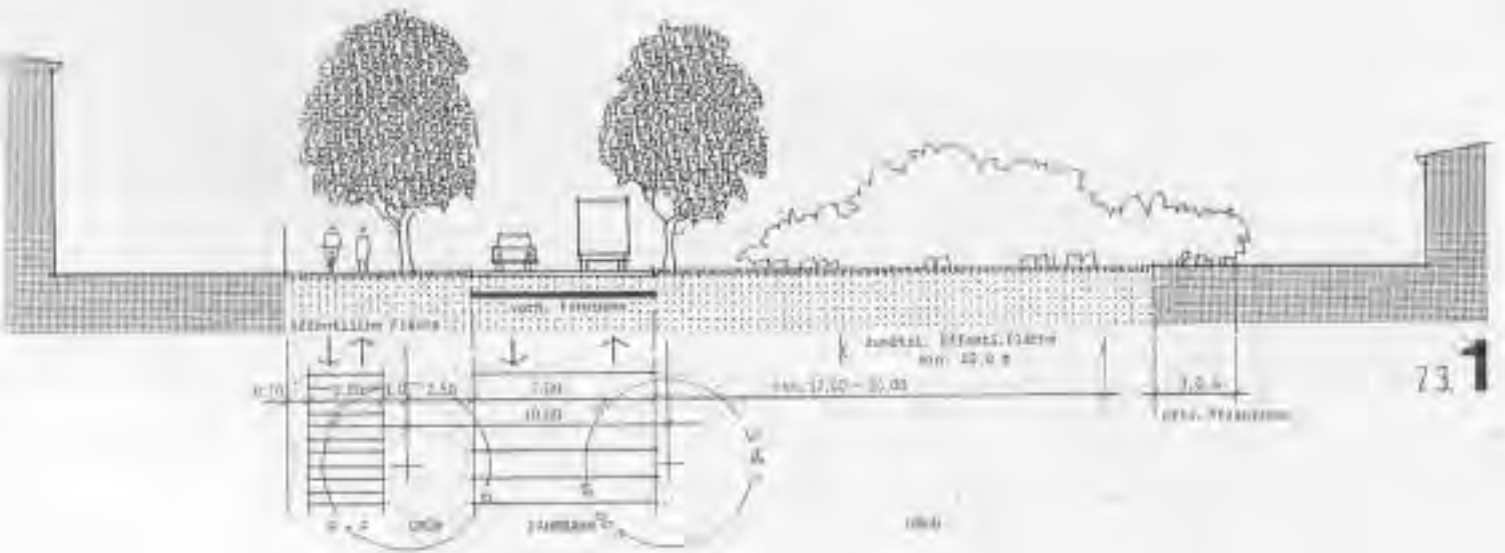
STADT DACHAU

STADTBAUPLAN Nr. 33/00  
TRAFFIKPLAN, BY SCHMITZ GRABER

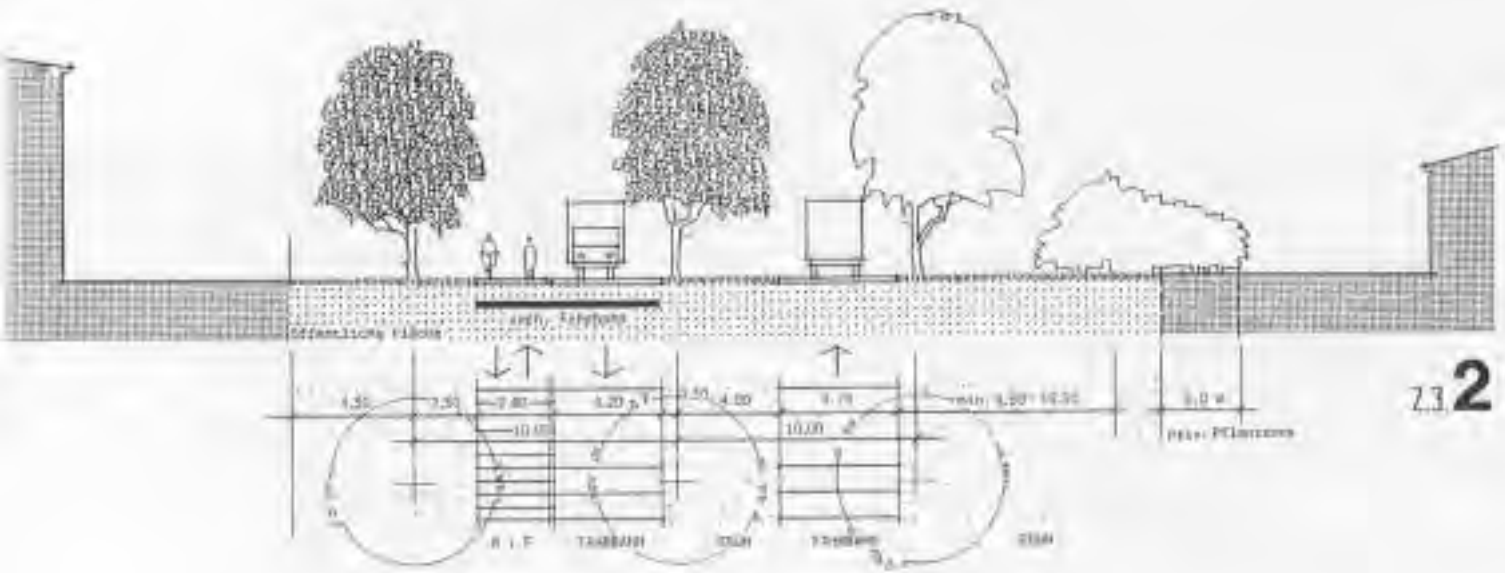
VERMESSUNGSFUNDIERUNG  
AUGUST 2002

1:100

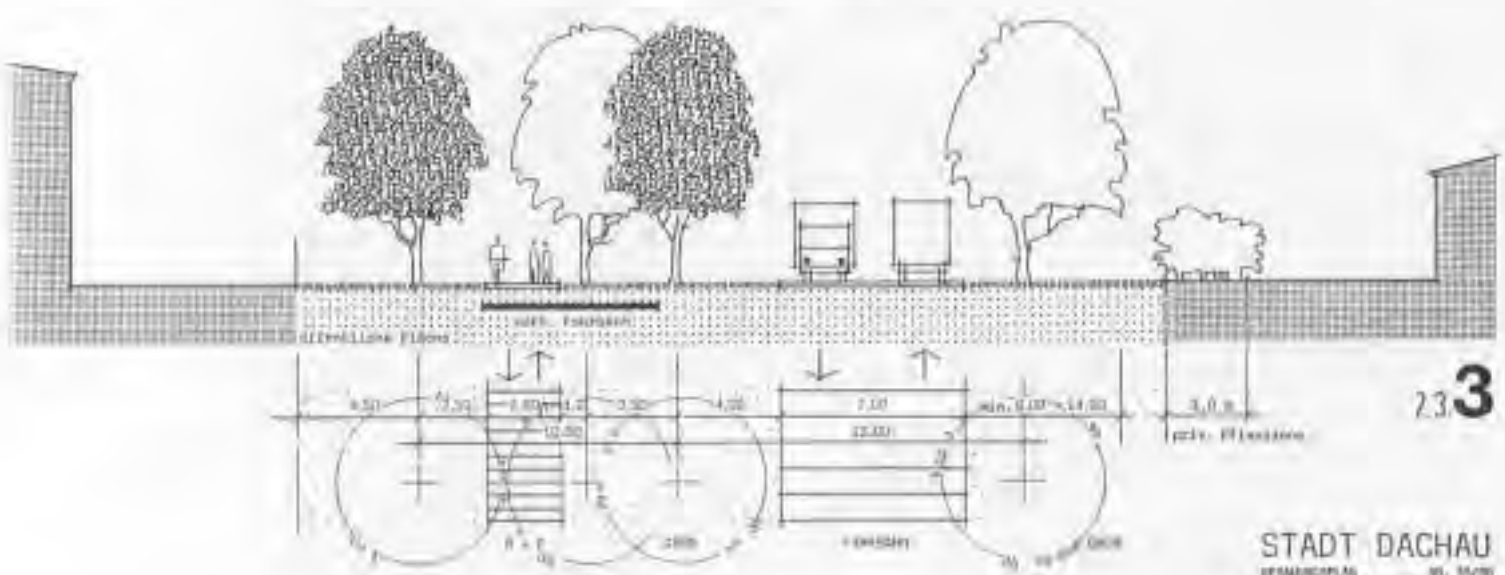




23.1



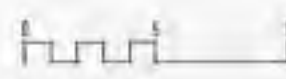
23.2

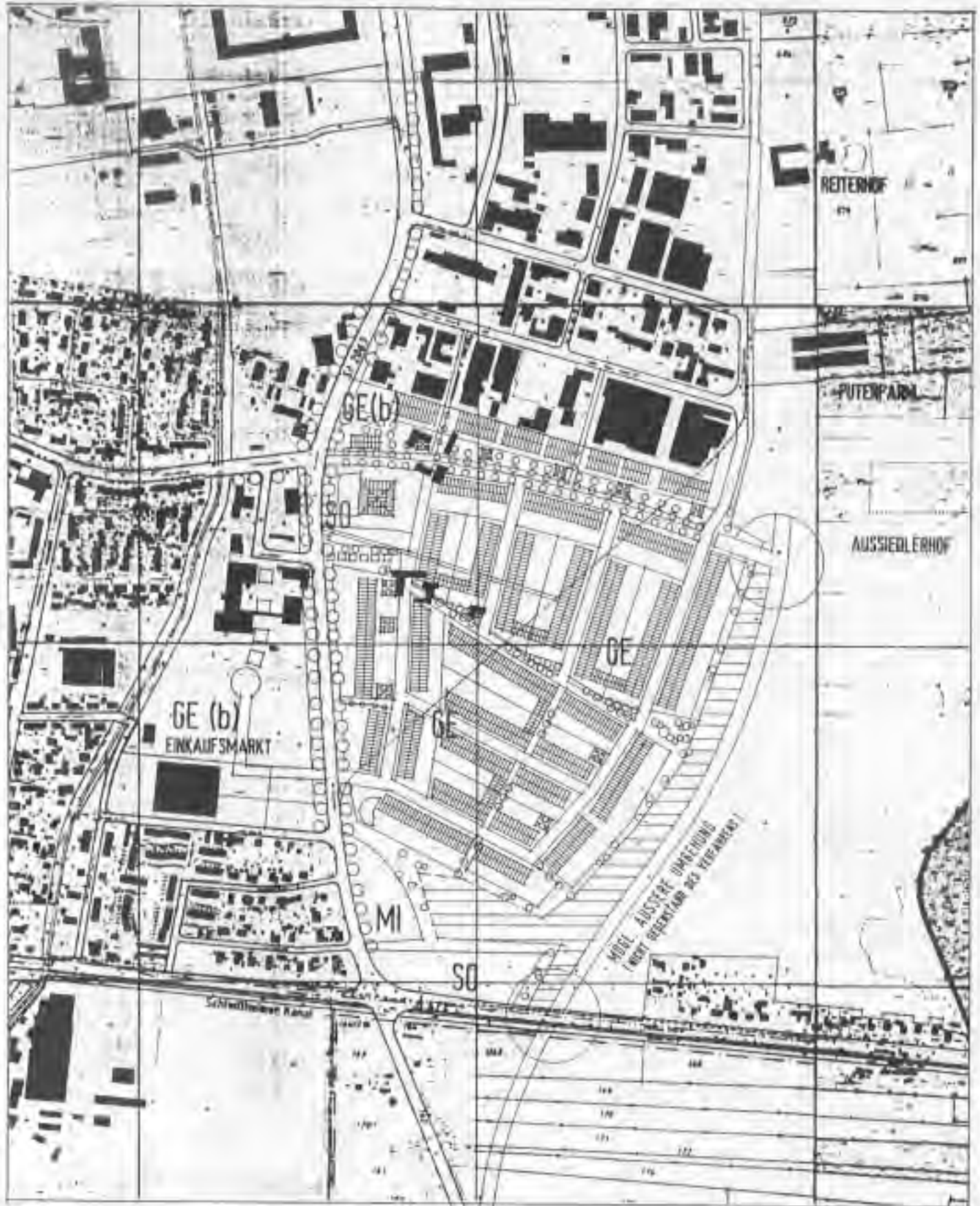


23.3

STADT DACHAU  
 BESAMMELPLAN 1:100  
 LÖSUNGSPHASE MIT STRASSENBAU  
 NEUAUFNAHME 1:100  
 REALISIERTE ALTERNATIVE 1-1

22. 6. 1992	STADT DACHAU
	STADT DACHAU
	STADT DACHAU
	STADT DACHAU





2.4.  
**STADT DACHAU**  
 RAHMENPLAN  
 GEWERBEGEBIET OST  
 BAUSTRUKTUR ZU  
 ALTERNATIVE **C**  
 M 1/5000





3. Festsetzungen durch Planzeichen

3.1.  Grenze des Geltungsbereiches

3.2. Art der baulichen Nutzung

3.2.1. GE Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO  
gem. §1 Abs. 9 BauNVO dürfen die immissionswirk- \*  
samen flächenbezogenen Schalleistungspegel die für \*  
Gewerbegebiete geltenden Werte nicht überschreiten \*  
(s. Ziff. 5.1.5.) \*

3.2.2. GE(b) Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO  
gem. §1 Abs. 9 BauNVO dürfen die immissionswirk- \*  
samen flächenbezogenen Schalleistungspegel die gem. \*  
Ziff. 5.1.5. festgesetzten Werte nicht überschreiten. \*

3.2.3. SO Sondergebiet nach Einschrieb im Bebauungsplan \*  
gem. §11 Abs. 3 BauNVO dürfen die flächenbezogenen \*  
Schalleistungspegel die gem. Ziff. 5.1.6. festgesetzten \*  
Werte nicht überschreiten. \*

3.2.4. GE1.2 Bauquartier, z. B. GE 1.2

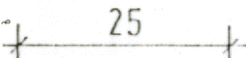
3.2.5.  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

3.3. Maß der baulichen Nutzung

3.3.1. II. Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
z. B. zwei Vollgeschosse


3.3.2. TH 12.0 maximale Traufhöhe  
z. B. 12,0 m









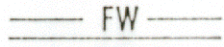
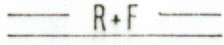
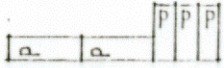


3.3.3. GH 15.0 maximale Giebel- bzw. Firsthöhe,  
z. B. 15,0 m

3.3.4.  Maßangabe, z. B. 25,0 m

3.3.5.  Durchgang im EG zwingend

3.4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.4.1.  abweichende Bauweise mit einseitigem Grenzsanbau

3.4.2.		Baulinie
3.4.3.		Baugrenze
3.4.4.		Firstrichtung bindend
3.4.5.		Gebäudeseite mit erhöhter Schallimmission. Gem. Ziff. 5.1.7. textl. Festsetzungen sind Fenster von Räumen dauernden Aufenthalts nicht zulässig.
3.4.6.	T 65 dB(A) N 50 dB(A)	max. immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel gem. Ziff. 5.1.5. und 5.1.6. textl. Festsetzungen, z.B. Tagwert 65 dB(A)/qm Nachtwert 50 dB(A)/qm
3.4.7.		Fläche für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen zwingend Grünordnung gem. Ziff. 5.10.3. textl. Festsetzungen
3.4.8.		Fläche für offene Stellplätze zwingend Grünordnung gem. Ziff. 5.10.4. textl. Festsetzungen
3.4.9.		Fläche für offene Stellplätze zwingend Grünordnung gem. Ziff. 5.10.5. textl. Festsetzungen; ausnahmsweise ist auf diesen Flächen in den Bauquartieren SO 1 und GE 1.1. - 1.2. bei einer Mindestgrundstücksbreite von 50 m zusätzlich zu den erforderlichen Stellplätzen ein zweigeschossiger Geschäfts-, Büro- oder Ausstellungspavillon mit einer GR max. von 320 qm zulässig.
3.5.		<b>Verkehrsflächen</b>
3.5.1.		Straßenbegrenzungslinie
3.5.2.		Fußweg
3.5.3.		kombinierter Rad- und Fußweg
3.5.4.		öffentliche Stellplätze
3.6.		<b>Sonstiges</b>
3.6.1.		Standort für Trafostation
3.6.2.		Standort für Wertstoffsammelstelle

3.7.

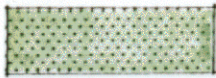
**Grünordnung -**  
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur  
Erhaltung von Natur und Landschaft

3.7.1.



befestigte Flächen (Asphalt, Pflaster)

3.7.2.



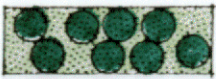
befestigte Flächen mit geringem Versiegelungsgrad  
(Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine, Schotterrasen)

3.7.3.



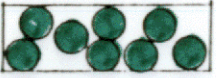
öffentliche Grünfläche: Wiese, einschürig auf  
nährstoffarmem Substrat (Blumenwiese)

3.7.4.



öffentliche Grünfläche: flächige Bepflanzung mit  
heimischen Sträuchern und Bäumen der Traubenkirschen-  
Eschenwald-Gesellschaft (Pruno-Fraxinetum)  
Baumanteil max. 5 %

3.7.5.



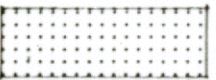
private Grünfläche: flächige Bepflanzung mit heimischen  
Sträuchern und Bäumen der Traubenkirschen-Eschenwald-  
Gesellschaft  
(Pruno-Fraxinetum) Baumanteil max. 2 %

3.7.6.



private Freifläche, gem. textliche Festsetzungen nicht  
überbaubar.  
Ausnahme: Bauteile gem. Ziff. 5.3.3.  
Grünordnung s. Ziff. 5.10.6. textl. Festsetzungen

3.7.7.



private Freiflächen, nicht einzäunbar und gem. textl.  
Festsetzungen nicht überbaubar.  
Ausnahme: Bauteile gem. Ziff. 5.3.3.  
Grünordnung s. Ziff. 5.10.6. textl. Festsetzungen

3.7.8.



zu erhaltender Baum

3.7.9.



zu pflanzender Baum:  
Esche (Fraxinus excelsior), H, StU 20 - 25

3.7.10.



zu pflanzender Baum:  
Eiche (Quercus robur), H, StU 20 - 25, m. B.

4.

**Hinweise durch Planzelchen**

4.1.




bestehende Gebäude

4.2



Bestehende Gebäude, die im Zuge der Neuordnung  
abgebrochen werden

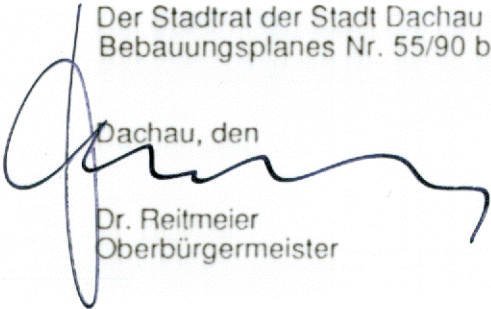
4.3. ————— Grundstücksgrenzen

4.4.  mögliche Stellung der nach Ziff. 5.2.4. textl. Festsetzungen ausnahmsweise zulässigen Pavillonbauten. (Sh. auch Planzeichen 3.4.9.)

4.5.  Bushaltestelle

## 1. Verfahrensvermerke (gem. BauGB)

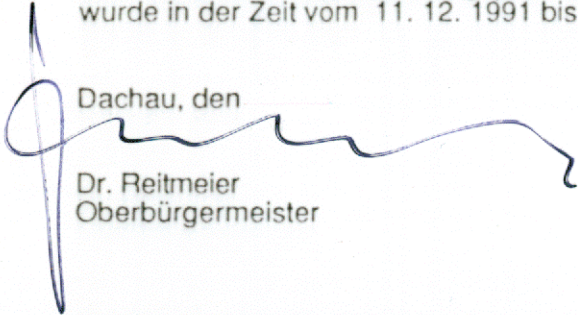
1.1. Der Stadtrat der Stadt Dachau hat am 9. 7. 1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55/90 beschlossen.

  
Dachau, den

Dr. Reitmeier  
Oberbürgermeister

1.2. Der Beschluß zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. §3(1) BauGB und Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. §4(1) BauGB wurde vom Stadtrat der Stadt Dachau am 19. 11. 1992 gefaßt und ortsüblich bekanntgemacht.

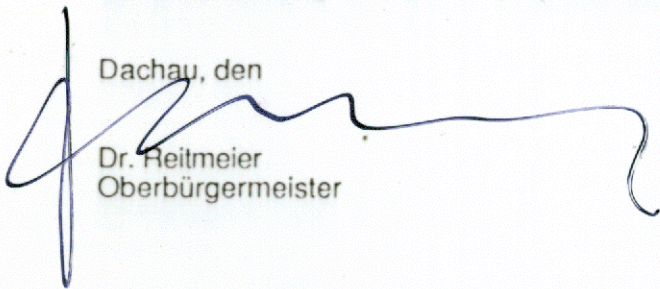
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung und Anhörung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplanes und der Begründung vom 28. 10. 1992 wurde in der Zeit vom 11. 12. 1991 bis 10. 1. 1992 durchgeführt.

  
Dachau, den

Dr. Reitmeier  
Oberbürgermeister

1.3. Der Stadtrat der Stadt Dachau hat am 11. 8. 1992 den Beschluß zur Auslegung des Bebauungsplanes gefaßt.

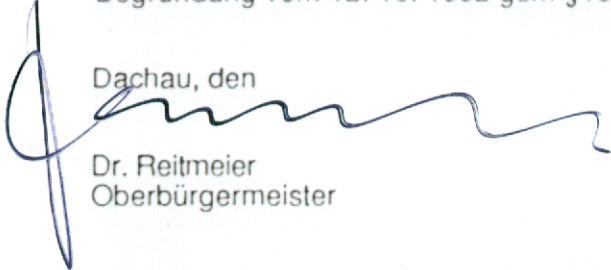
Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung vom 7. 7. 1992 wurden gem. §3(2) BauGB in der Zeit vom 1. 9. 1992 bis 1. 10. 1992 mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 21. 8. 1992 öffentlich ausgelegt.

  
Dachau, den

Dr. Reitmeier  
Oberbürgermeister

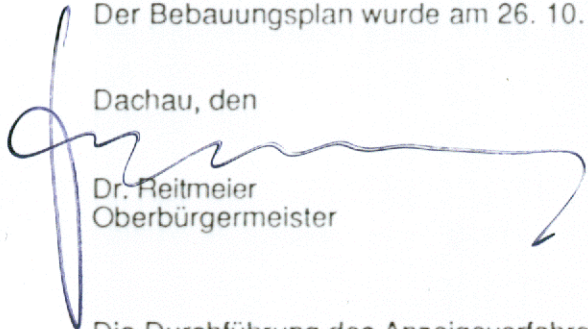
- 1.4. Der Stadtrat der Stadt Dachau hat am 12. 10. 1992 den Bebauungsplan und die Begründung vom 12. 10. 1992 gem §10 BauGB als Satzung beschlossen.

Dachau, den

  
Dr. Reitmeier  
Oberbürgermeister

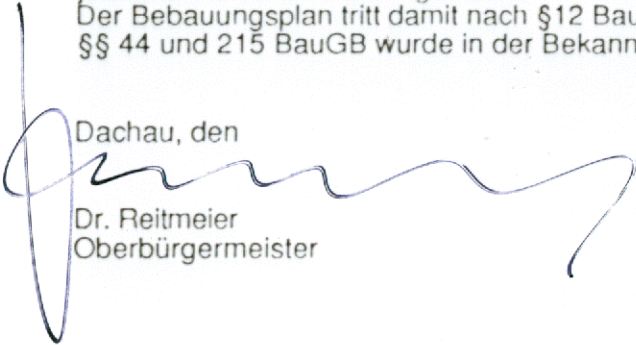
- 1.5. Der Bebauungsplan wurde am 26. 10. 1992 gem. §11 BauGB angezeigt.

Dachau, den

  
Dr. Reitmeier  
Oberbürgermeister

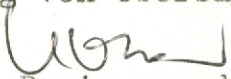
- 1.6. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 12. 2. 1993 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.  
Der Bebauungsplan tritt damit nach §12 BauGB in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Dachau, den

  
Dr. Reitmeier  
Oberbürgermeister

Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht (RS v.25.01.93 Nr.220-4622 DAH 3-8 (92)).

München, den 11.03.93  
Regierung von Oberbayern  
I.A.

  
Lechner, Regierungsdirektor



5. Textliche Festsetzungen und Hinweise

5.1. Art der baulichen Nutzung

5.1.1. GE 1-6

Gem. § 1 (9) BauNVO sind im Baugebiet die gem. § 8 (2) 1, 3 und 4 BAuNVO allgemein zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.  
Die gem. § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Lagerhäuser und Lagerplätze sind nur ausnahmsweise zulässig.

5.1.2. GE 1-6

Gem. § 1 (9) BauNVO sind im Baugebiet die gem. § 8 (3) 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Spielhallen nicht zulässig.

5.1.3. GE 1-6

Gem. § 1(5) BauNVO können Schank- und Speisewirtschaften ausnahmsweise zugelassen werden.

5.1.4. GE 1.1. - 1.2.

In den gem. Ziff. 5.2.4, ausnahmsweise zusätzlich überbaubaren Flächen sind gem. § 1 (7) BauNVO nur Geschäftsgebäude (wie z. B. Ausstellungspavillons etc.), Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.

5.1.5. GE 1-6

Über die gem. Ziff. 5.1.1. und 5.1.2, festgesetzten Nutzungsbeschränkungen hinaus sind nur Betriebe zulässig, deren flächenhaftes immissionswirksames Emissionsverhalten nachstehend genannte flächenbezogene Schalleistungspegel nicht überschreitet:

Teilfläche	Tag	Nacht
GE 1.1	65 dB(A)/qm	50 dB(A)/qm
GE 1.2	65	50
GE 2	65	50
GE 4	65	50
GE 5	65	50
GE 6(b)	55	45

Zusammen mit dem Bauantrag ist ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, mit dem nachgewiesen wird, daß durch den gesamten Betriebsumfang auf dem Betriebsgrundstück die maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschritten werden.

- 5.1.6. SO 1 - Einkaufszentrum { §11 (3) Nr. 1 BauNVO } \*
- SO 2 - Bau- und Gartencenter { §11 (3) Nr. 2 BauNVO } \*

Es sind nur Betriebe zulässig, deren flächenhaftes immissionswirksames Emissionsverhalten die nachstehend genannten flächenbezogenen Schalleistungspiegel nicht überschreitet: \*

Teilfläche	Tag	Nacht
SO 1	50 dB(A)/qm	35 dB(A)/qm
SO 2	50 dB(A)/qm	40 dB(A)/qm

Zusammen mit dem Bauantrag ist eine schalltechnische Untersuchung vorzulegen, mit der nachgewiesen wird, daß durch den gesamten Betriebsumfang auf dem Betriebsgrundstück die maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspiegel nicht überschritten werden. \*

- 5.1.7. Im Planungsgebiet sind gem. § 1 (9) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber auf max. zwei Wohneinheiten je Baugrundstück begrenzt, wobei die Grenzen des § 39, II. WoBauG maßgebend sind. Diese privilegierten Wohneinheiten sind in der Baumasse des Gewerbebetriebes unterzubringen. Freistehende Wohngebäude sind unzulässig. \*

- 5.1.8. Werden Wohnungen nach Ziff. 5.1.7. in den Bauquartieren SO 1, SO 2 oder GE (b) 6 errichtet, so sind die Räume dauernden Aufenthalts nach Osten zu orientieren. (Sh. Planzeichen 3.4.5.) \*

- 5.1.9. Werden Wohnungen nach Ziff. 5.1.7. in begründeten Ausnahmefällen errichtet, so muß nachgewiesen werden, daß die Schutzwürdigkeit der Wohnung zu keiner zusätzlichen Einschränkung der zulässigen Immissionen von benachbarten oder möglichen hinzukommenden Gewerbebetrieben führt. \*

- 5.1.10. Nebenanlagen für Kleintierhaltung gem. § 14 BauNVO sind nicht zulässig. \*

## 5.2. Maß der baulichen Nutzung

- 5.2.1. Für die Bauquartiere sind die max. Traulhöhe, sowie die max. Giebel- bzw. Firsthöhe bezogen auf den Gehbahnausschnitt der angrenzenden Erschließungsstraße, festgesetzt.

- 5.2.2. Für die Bauquartiere sind die max. Gebäudetiefen durch Einschrieb der Maßangabe im BP festgesetzt.

- 5.2.3. Für die Bauquartiere ist gem. §§ 17 und 19 BauNVO die Obergrenze für die Grundflächenzahl mit GRZ = 0,8 festgesetzt.

5.2.4. Zusätzlich zu den in den Bauquartieren GE 1.1. - 1.2. durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen ist bei einer Mindestgrundstücksbreite von 50 m ausnahmsweise je ein Gebäude mit einer Nutzung gem. Ziff. 5.1.4. in den Flächen für Stellplätze ( s. Planz. 3.4.9.) mit einer GR max = 320 qm zulässig, sofern zunächst die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden können.

5.2.5. Die max. Traufhöhe für Gebäude gem. Ziff. 5.2.4. ist mit 8 m, bezogen auf den Gehbahnausschnitt der angrenzenden Erschließungsstraße, festgesetzt. (Sh. auch Ziff. 5.4.2.)

### 5.3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höheneinstellung**

5.3.1. Es wird abweichende Bauweise mit einseitigem Grenzanbau festgesetzt. Vom einseitigen Grenzanbau kann ausnahmsweise unter Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO abgewichen werden, sofern es sich um Endgrundstücke mit Anbaupflicht an seitliche Baulinien handelt.

5.3.2. Die längere Gebäudeseite ist als Traufseite auszubilden und parallel zur festgesetzten Firstrichtung an der straßenseitigen Baulinie zu errichten.

5.3.3. Ein oberirdisches Vortreten vor Baulinien mit Gebäudeteilen gem. § 23 (2) BauNVO zum Straßenraum hin, wird nicht zugelassen. Ausnahmsweise zulässig ist das Vortreten über Baulinien und Baugrenzen mit

1. erdgeschossigen Schutzdächern bis zu einer Tiefe von 3,0 m, max. bis zur Straßenbegrenzungslinie,
2. untergeordneten Bauteilen gem. § 6 (3) BayBO bis max. 1/3 der Fassadenlänge.

5.3.4. Die Höhenlage der Fußbodenoberkante des 1. Vollgeschosses wird mit max. 0,60 m über Geländeoberkante, bezogen auf den Gehbahnausschnitt der angrenzenden Erschließungsstraße, festgesetzt.

### 5.4. **Dächer**

5.4.1. In den Bauquartieren sind nur geneigte Dächer und angelehnte Pultdächer zulässig. Bei sehr tiefen Baukörpern sind die festgesetzte Trauf- und Firshöhe durch die Wahl einer geeigneten Dachform einzuhalten.

5.4.2. Im Bauquartier SO 2, sowie bei Gebäuden nach Ziff. 5.1.3. bzw. 5.2.4. sind nur abgewalmte bzw. Zeltdächer mit gleicher Dachneigung und umlaufender Traufe zulässig.

5.4.3. Die festgesetzten Firstrichtungen sind bindend.

5.4.4. Die Dachneigung für Dächer gem. Ziff. 5.4.1. und 5.4.2. wird mit einem Verhältnis von 1:4 festgesetzt.



- 5.4.5. Dachüberstände an Ortgängen und Traufen sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können bei seitlichem Bauwuch Ortgangüberstände, sowie an Traufen Überstände von mind. 1,50 m zugelassen werden. Das Längenverhältnis von Ortgangüberstand und Traufüberstand muß mindestens 1:2 betragen.
- 5.4.6. Dachaufbauten sind unzulässig. Ausnahmsweise sind auf dem First Oberlichtsättel oder Dachkämme zur Unterbringung von haustechnischen Anlagen bzw. zur Belichtung der oberen Vollgeschosse zulässig, sofern sie nicht mehr als 20 % der Fläche des darunterliegenden Geschosses beanspruchen.
- 5.4.7. Für die Deckung wird graue Metalldeckung festgesetzt.
- 5.4.8. Ausnahmsweise können in den Bauquartieren GE 1.1. - 1.2. abweichend von den Ziff. 5.4.1. und 5.4.7. Dachneigung und Dachdeckung einer bestehenden Bebauung des nördlich anschließenden Baugebiets übernommen werden, sofern betriebliche Belange einen unmittelbaren Anbau an bestehende Gebäude erfordern.
- 5.5. Werbeanlagen**
- 5.5.1. Werbeanlagen auf privaten und öffentlichen Grundstücken und Verkaufsf lächen sind in jeder Größe genehmigungspflichtig.
- 5.5.2. Werbeanlagen oberhalb der Traufe sind nicht zulässig.
- 5.5.3. Werbeanlagen sind mit den Fassaden gestalterisch zu entwickeln.
- 5.6. Einfriedungen**
- 5.6.1. Einfriedungen im Bereich der durch Planzeichen festgesetzten nicht einzäunbaren privaten Freiflächen (sh. Planzeichen 3.7.7.) sind unzulässig.
- 5.6.2. Einfriedungen sind ohne Sockel mit einer Höhe von 1,40 -1,60 m zulässig.
- 5.6.3. Als Einfriedungen sind zugelassen:
1. Metallzäune als Draht- oder Stahlgitterzaun
  2. Holzzäune aus senkrechten Halbstangen
  3. ausnahmsweise entlang der Straße geschlossene Mauern und Holzwände zur Schließung der Baulücken entlang der Baulinien bis zu einer Höhe von 2,0 m.
- 5.6.4. Zu öffentlichen Grünflächen (gem. Planz. 3.7.4.) und entlang der privaten Pflanzstreifen (gem. Planz.3.7.5.) sind nur Einfriedungen gem. Ziff. 5.6.3., Punkt 1 zulässig.

### 5.7. Zufahrten

- 5.7.1. Zu- und Abfahrten sind, soweit betriebliche Belange nicht entgegenstehen, paarweise nebeneinander anzuordnen und auf eine Stelle des Grundstücks zu beschränken.
- 5.7.2. Bei Grundstücken, auf denen die Zufahrt zu den Stellplätzen nicht unmittelbar von der Straße aus möglich ist, ist die Zufahrt als Unterfahrt oder durch seitlichen Bauwich als offene Zufahrt zu errichten. Bei Abweichung vom Grenzanbau sind Abstandflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten.

### 5.8. Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen

- 5.8.1. In den Bauquartieren GE 2. - GE 6, können die erforderlichen Stellplätze als offene und gedeckte Stellplätze, als oberirdische Garagen und Garagenanlagen, jeweils innerhalb der dafür festgesetzten Flächen (sh. Planzeichen 3.4.7.) nachgewiesen werden.
- 5.8.2. In den Bauquartieren SO1, SO2, GE 1.1. - 1.2. sind abweichend von Ziff. 5.8.1. nur offene Stellplätze auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. (Sh. Planzeichen 3.4.8. und 3.4.9.)
- 5.8.3. Offene Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden, sofern nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung des Bodens erforderlich ist. Ausgenommen sind LKW-Parkbuchten in den Erschließungsstraßen. Als Beläge sind Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine und Schotterrasen zulässig.
- 5.8.4. Tiefgaragen sind in allen Bauquartieren zulässig innerhalb der Baulinien und Baugrenzen und innerhalb der Flächen für Stellplätze gem. Planzeichen 3.4.7. Ausnahmsweise ist in den Bauquartieren GE 2 - GE 6 bei Ausnutzung beider Flächen eine Unterbauung der rückwärtigen Grünstreifen an den Baugrenzen zur Herstellung einer zusammenhängenden Tiefgarage zulässig.
- 5.8.5. In den Bauquartieren SO1 und SO2 können aufgrund des hohen Stellplatzbedarfes Tiefgaragen zugelassen werden, die einseitig bis zu einer Tiefe von max. 10,0 m vor den Bauraum vortreten.
- 5.8.6. Rampen für Tiefgaragen sind zu überdecken oder in Gebäude zu integrieren.
- 5.8.7. Decken von Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden sind mind. 0,60 m unter das vorhandene Geländeniveau abzusenken und entsprechend hoch mit Oberbodenschicht zu überdecken und zu bepflanzen.
- 5.8.8. Tiefgaragenfußböden müssen, auch in der untersten Ebene, undurchlässig gegen Flüssigkeiten hergestellt werden.

### 5.9. Feuerstätten

- 5.9.1. Für die Hauptheizung werden Feuerstätten ausgeschlossen, die mit festen Brennstoffen betrieben werden.
- 5.9.2. Ausnahmsweise können für den Betrieb in Notfällen zusätzliche Feuerstätten für feste Brennstoffe zugelassen werden.

- 5.10. **Grünordnung -**  
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- 5.10.1. Die flächige Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern der Traubenkirschen-Eschenwald-Gesellschaft (*Pruno-Fraxinetum*) gem. Planzeichen 3.7.4. und 3.7.5. ist im Pflanzraster von 1x1 m herzustellen.  
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* zu orientieren.  
Die Pflanzflächen sind ohne Pestizideinsatz zu pflegen. Auf die Entwicklung und Erhaltung der Krautschicht im Gehölzbereich ist zu achten.
- 5.10.2. Die öffentlichen Grünflächen sind mit einer Oberbodenschicht von max. 5 cm herzustellen. Die Flächen sind als Wiese, zweimalig, auf nährstoffarmem Substrat auszubilden (Blumenwiese). Die Flächen sind extensiv, d.h. ohne Mineraldüngereinsatz zu pflegen.
- 5.10.3. Auf den Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen gem. Planzeichen 3.4.7. ist für sechs oberirdische Stellplätze wahlweise eine Esche bzw. Eiche zu pflanzen. Die Pflanzgrößen sind den Planzeichen 3.7.9. bzw. 3.7.10. zu entnehmen.  
Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden, zulässig sind Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine und Schotterrasen, soweit nicht andere Rechtsvorschriften eine Versiegelung des Bodens erfordern.
- 5.10.4. Auf den Flächen für offene Stellplätze gem. Planzeichen 3.4.8. ist die Pflanzung von großkronigen Laubbäumen zwingend. Für vier Stellplätze ist eine Esche (*fraxinus excelsior*), H, StU 20-25, zu pflanzen.
- 5.10.5. Auf den privaten Freiflächen gem. Planzeichen 3.4.9. der Bauquartiere SO1, GE 1.1. - 1.2. sind die festgesetzten Eschen im Raster von ca. 11 x 11 m zu pflanzen (sh. Pflandarstellung), um das gewünschte Planungsziel "Grünes Eschendach" zu erreichen.
- 5.10.6. Die privaten Freiflächen gem. Planzeichen 3.7.6. und 3.7.7. sind mit Ausnahme der für den Betriebsablauf benötigten Flächen als Wiese, zweimalig auf nährstoffarmem Substrat (Blumenwiese) auszubilden. Pro 250 qm private Freifläche ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Für die Bauquartiere SO 1, GE 1.1., GE 1.2., GE 3. und GE 6. wird als Baumart festgesetzt: Eiche (*Quercus robur*), H, StU 20 - 25cm, mit Ballen.  
Für die Bauquartiere SO 2, GE 2., GE 4. und GE 5. wird als Baumart festgesetzt: Esche (*Fraxinus excelsior*), H, StU 20 - 25 cm.  
  
Für punktuelle Strauchpflanzungen auf privaten Freiflächen gem. Planzeichen 3.7.6. bzw. 3.7.7. sind heimische Arten der Traubenkirschen-Eschenwald-Gesellschaft (*Pruno-Fraxinetum*) zwingend festgesetzt. Nadelgehölze, insbes. Fichten, serbische Fichten, Blaufichten, Tannen und Thujen sind als Bepflanzungselemente nicht zugelassen.
- 5.10.7. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen haben in den Güteanforderungen der entfernten Bepflanzung zu entsprechen.
- 5.10.8. 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.

5.11. **Sonstiges**

- 5.11.1. Das schalltechnische Gutachten des Ing.-Büros Möhler + Partner, erstellt im Juni 1992, ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

5.12. **Hinweise**

- 5.12.1. 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.

**6. Begründung**

Gem. § 9 BauGB zur Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 55/90 der Stadt Dachau.

Geltungsbereich:

**Gemarkung Etzenhausen**

545/2 (Teilfl.), 573/102 (Teilfl.), 575, 576, 576/2 (Teilfl.), 576/3, 592/12 (Teilfl.), 592/13 (Teilfl.), 609, (Teilfl.), 680 Teilfl., 682 (Teilfl.), 683/5 (Teilfl.), 688 (Teilfl.), 689 (Teilfl.)

**A. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

1. Im gesamten Bereich der geplanten Nutzungen ist im genehmigten Flächennutzungsplan "Gewerbegebiet (GE)" dargestellt. (Vgl. Ziff. GE 10.8. im Erläuterungsbericht zum F-Plan)
2. Im Anschluß an das bestehende nördliche Gewerbegebiet ist im genehmigten Flächennutzungsplan ein ost-west-gerichteter Grünzug dargestellt.
3. Im westlichen Bereich der festgesetzten Sondergebietsnutzungen wird im Parallelverfahren eine Flächennutzungsplanänderung durchgeführt

**B. Lage**

Südlich des bestehenden Gewerbegebietes Dachau-Ost, im Westen von der Staatsstraße 2063 (Alte Römer Straße), im Osten und Süden von der freien Feldflur begrenzt.

Das Planungsgebiet gehört zum Naturraum "Dachauer Moos". Nach Osten schließt sich die landschaftsökologische Einheit "Hörhammer Moos" an.

**C. Beschaffenheit**

Das Gelände ist weitgehend eben. Ausgeräumte landwirtschaftliche Nutzfläche mit geringem Bewuchs nur im unmittelbaren Bereich des abgesiedelten landwirtschaftlichen Betriebes. Die Gebäude dieses Betriebes (Wohnhaus, Stallungen, Siloanlagen) werden im Zuge der Erschließung abgetrochen. Altlasten sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Naturbetone Landschaftselemente fehlen. Das Planungsgebiet gehört zum Wuchsgebiet der Traubenkirschen-Eschenwald-Gesellschaft (*Pruno-Fraxinetum*), die sich als Folge der Niedermoorentwässerung hier einstellen würde. Der Flurabstand beträgt ca. 100 cm. Entwässerungsgräben sind nicht vorhanden.

**D. Bodenordnende Maßnahmen**

Eine Umlegung ist im Geltungsbereich nicht vorgesehen.

E. **Bauliche Nutzung**

i. **Flächenzusammenstellung**

Straßen und öffentliches Grün	4.9 ha	= 27 %
Privatflächen	13.0 ha	= 73 %
<b>Gesamt</b>	<b>17.9 ha</b>	<b>=100 %</b>
vorb. äußere Erschließung	0.7 ha	
Umfriß Bebauungsplan	18.6 ha	

2. **Zusammenstellung GR, GF**  
(Angaben in qm)

	NETTO BAULAND	GR	GF
GE 1.1	11.062	4.457	13.425
GE 1.2	13.915	5.450	15.550
GE 2	11.558	5.375	10.750
GE 3	26.404	12.107	35.439
GE 4	23.306	10.432	30.414
GE 5	19.345	8.275	23.925
GE (b) 6	4.615	1.225	2.450
	<b>110.205</b>	<b>47.321</b>	<b>131.953</b>
SO 1	9.956	3.750	10.000
SO 2	10.271	3.600	7.200
	<b>130.432</b>	<b>54.671</b>	<b>149.153</b>
Grundflächendichte	$\frac{54.671}{130.432}$		= 0.42
Geschoßflächendichte	$\frac{149.153}{130.432}$		= 1.14
Geschoßflächenzahl	$\frac{171.313}{130.432}$		= 1.31
(aus $\frac{\text{BRI}}{\text{angen. Geschösh. von 3.50}}$ )			

### 3. Bauquartiere

#### 3.1 SO 1 - Einzelhandelseinkaufszentrum

Im städtebaulich markanten Kreuzungsbereich Alte Römer/Sudetenlandstraße wird ein Einzelhandelseinkaufszentrum mit Verkaufs-, Lager- und Verwaltungflächen sowie ca. 200 Stellplätzen ausgewiesen. Durch die gewählte Gebäudeanordnung wird eine Abschirmung der westlich gelegenen Wohnbebauung angestrebt. Die Schallemissionsbeschränkungen zum Schutz der Wohnbebauung sind zu beachten.

#### 3.2 SO 2 - Bau- und Gartencenter

Ebenfalls an der markanten Torsituation zum Gewerbepark wird ein Bau- und Gartencenter mit ca. 7000 qm Verkaufsfläche und etwa 200 Stellplätzen ausgewiesen. Die Freiflächen des Gartencenters werden dem öffentlichen Grünstreifen entlang der Alten Römer Straße zugeordnet.

#### 3.3 GE - Flächen

In den weiteren Bauquartieren werden gemäß dem Stadtentwicklungsplan zur Schaffung von Arbeitsplätzen Gewerbeflächen ausgewiesen. Die allgemein zulässigen Lagerhäuser und Lagerplätze werden nur ausnahmsweise zugelassen, Spielhallen werden ausgeschlossen, um eine Verdrängung der mittelständischen Gewerbebetriebe zu verhindern. Schank- und Speisewirtschaften sollen nur ausnahmsweise zugelassen werden. Im westlichen Randbereich bestehen aufgrund der nahegelegenen Wohnbebauung Emissionsbeschränkungen.

#### 3.4

Der B-Plan enthält zur Entwicklung einer menschlichen Gestaltung mit Durchgrünung und einer höheren Aufenthaltsqualität im öffentlichen Straßenraum (vgl. Erläuterungen Flächennutzungsplan), einige städtebaulich gestalterische Festsetzungen, wie z.B. Baulinien und nicht einzäunbare Freibereiche zwischen Gebäude und Straßenraum, einheitliche Dachneigung von 15°, Parken unter Bäumen im rückwärtigen Bereich. Der Bebauungsplan sieht vor, zur Verbesserung der städtebaulichen Ordnung vor allem Hinterlegergrundstücke im Bereich des nördlich anschließenden bestehenden Gewerbegebietes über den neuen B-Plan zusätzlich zu erschließen und gleichzeitig Erweiterungsflächen auszuweisen. Für die Bebauung wurden Traufhöhenbeschränkungen in den Randbereichen auf 8 m, im mittleren Bereich auf 12 m getroffen. Der südliche Grünzug übernimmt bis zur Realisierung des nächsten Abschnitts die Funktion eines Ortsrandes in einer Tiefe von ca. 10 bis 20 m.

**F. Grünordnung**

1. Die Festsetzungen zur Grünordnung stellen einen Beitrag zur Entlastung des Landschaftshaushaltes (insbesondere des Wasserhaushalts) und zum Arten- und Biotopschutz im Gewerbepark dar.
2. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan enthält nachstehende Biotopbausteine bzw. Strukturelemente:
  - 2.1. "Grünes Eschendach" (= Grünzug) in der Verlängerung der Sudetenlandstraße.
  - 2.2. Flächige Baum- und Strauchbepflanzung am östlichen und westlichen Rand des Gewerbeparks.
  - 2.3. Heckenartige Baum- und Strauchbepflanzung im Übergangsbereich zum bestehenden Gewerbegebiet nach Norden und in den Bauquartieren GE 3, GE 4 und GE 5.
  - 2.4. Großkronige Laubbäume im Straßenraum der Erschließungsstraßen.
  - 2.5. Großkronige Laubbäume über den privaten Stellplätzen.
  - 2.6. Extensive Wiesenflächen und lockere Baum- und Strauchbepflanzung auf den privaten Freiflächen.

**G. Erschließung**

1. Die verkehrstechnische Erschließung des Baugebietes erfolgt über die St 2063 (Alte Römer Straße) und die Sudetenlandstraße aus dem Stadtteil Dachau-Ost.  
  
Nördlich des Kreuzungsbereiches Alte Römer Straße/Sudetenlandstraße wird eine Bushaltestelle vorgesehen, um das Gewerbegebiet an das öffentliche Verkehrsnetz anzubinden.  
  
Für den Ausbau der Alten Römer Straße bestehen Planungsalternativen gem. Planunterlagen Ziff. 2.3. unter Einbeziehung des erhaltenswerten Baumbestandes.
2. Wasserversorgung: Abwasserbeseitigung und Stromversorgung erfolgt durch die Stadt Dachau.
3. Gasversorgung erfolgt durch Stadtwerke München.
4. Müllbeseitigung erfolgt durch Vertragsunternehmen Fa. Mannert, Gersthofen.
5. Die Erschließung wird von der Stadt Dachau ausgeführt.
6. Die Pflanzung der festgesetzten Straßenbäume erfolgt gleichzeitig mit dem Bau der Erschließungsstraßen und der Stellplätze.



H. **Immissionsschutz**

1. **Straßenverkehrslärm**

Durch die von dem geplanten Gewerbegebiet verursachte Vermehrung des Verkehrsaufkommens auf der Alten Römer Straße erhöhen sich die Schallimmissionen um maximal 1,2 dB(A). Da die zu erwartenden Schallimmissionen kleiner als 60/70 dB(A) und die Pegelerhöhung kleiner als 3 dB(A) sind, müssen nach den zugrunde gelegten Beurteilungskriterien keine Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden.

An den nächstgelegenen Gebäuden innerhalb des Planungsgebietes werden die für Gewerbegebiete zugrunde gelegten Orientierungswerte gerade noch eingehalten. Betriebsleiterwohnungen in diesem Bereich müssen auf die lärmabgewandte Seite orientiert werden. (s. hierzu Planzeichen 3.4.5.)

2. **Gewerbelärm**

Die für Gewerbelärm zulässigen Grenzwerte werden durch den bestehenden Gewerbelärm teilweise ausgeschöpft. Es ist daher für das Planungsgebiet die Festlegung von zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegeln erforderlich. (s. hierzu Tabelle auf Seite 15 des schalltechnischen Gutachtens des Ing.-Büros Möhler+Partner vom Juni 1992)

## I Erläuterungen

Entsprechend den Zielvorgaben des Stadtrates soll in einem angemessenen Zeitraum die Fläche zwischen bestehendem Gewerbegebiet im Norden, der Alten Römer Straße und der Schleißheimer Straße bebaut werden. Hierbei sollen die defizitären Verhältnisse im gewerblichen Sektor ausgeglichen werden. Insbesondere im Bereich Einzelhandel und Gartenbedarf wird eine Intensivierung wegen des zu großen Kaufkraftabflusses vorgesehen.

Das Gebiet ist aufgrund seiner Lage in unmittelbarer Nähe zu bestehenden gewerblichen Nutzungen, wegen der guten Erschließungsbedingungen und der Bedeutung Dachaus im zentralörtlichen System deutlich zu entwickeln.

Um eine stufenweise Verwirklichung zu gewährleisten und eine qualitative Struktur vorzugeben, hat der Stadtrat eine Rahmenplanuntersuchung in Auftrag gegeben, deren Ergebnis Grundlage für die erforderliche Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan sein soll. Die Flächennutzungsplan-Darstellung wird insbesondere wegen der veränderten Wertsetzung zu Einzelhandelsgroßbetrieben im Zusammenhang mit den Untersuchungen für eine Nord-Ost-Umgehung der Stadt vorgesehen. In der Planung wurden die Möglichkeiten für eine Nord-Ost-Umgehung der Stadt geprüft und offengehalten. Das Ergebnis für eine solche Trassierung liegt nicht endgültig vor, wird aber derzeit in einer Begutachtung mit Landkreis, Stadt und umgebenden Gemeinden untersucht. Als Ergebnis der Rahmenplanuntersuchung wurde eine Struktur gefunden, die sowohl mit als auch ohne Ortsumgehung sinnvoll verwirklicht werden kann. Auch für die überörtlichen Anbindungen nach Osten ist eine realistische Möglichkeit offengehalten worden.

Der 1. Teilbebauungsplan schließt an das bestehende Gewerbegebiet an und erhält seine Hauptschließung in der Verlängerung der Sudetenlandstraße. Die Leistungsfähigkeit des Knotens mit der Alten Römer Straße wurde als Kreisverkehr und mit konventioneller Lichtsteuerung geprüft. Vorerst soll die Kreuzung mit Lichtsteuerung ohne Umbau verbleiben, um die Kapazität nicht vor einer möglichen Ortsumgehung zu überziehen.

Die Alte Römer Straße hat historische Bedeutung auch im Sinne des Denkmalschutzes und sollte ihre charakteristischen Merkmale behalten (alleenartige Baumbepflanzung und effiziente Grüngliederung zu den gewerblichen Betrieben). Eine Erschließung von Betrieben, insbesondere Einzelhandelsgroßbetrieben, über diese Straße würde dem beschriebenen Charakter nicht entsprechen und wird deshalb ausgeschlossen. Im Westen wird parallel zur Alten Römer Straße der entlang der Gedenkstätte bereits vorhandene Grünzug in einer Breite von durchschnittlich 10 m fortgesetzt und mit den durchgrünten Freibereichen des SO 1 bzw. SO 2 verknüpft. Am östlichen Ortsrand wird im Übergang zur freien Landschaft eine Eingrünung entsprechend der im Norden ausgeprägten Heister- und Buschbepflanzung in einer Tiefe von ca. 10 m aufgenommen.

Der 1. Teilbebauungsplan soll die Bündelung der öffentlichen und privaten Investitionen und eine zügige Bebauung der Gebiete sichern, bevor weitere Flächen ausgewiesen werden. Im Hinblick auf Erschließung, Baustruktur und Grüngliederung ist der Rahmenplan als Einheit für das ganze Gebiet zu sehen (die Flächennutzungsplanänderung betrifft daher das Gesamtgebiet). Die Verteilung der Nutzungen und Anordnung von Gliederungselementen, insbesondere der Grünordnung, ist im Vollzug der Teilbebauungspläne zu verwirklichen.

(-zu I, Erläuterungen)

Der Schwerpunkt liegt hierbei auf einem möglichst geringen Anteil an öffentlichen Flächen. Diese sollen nur dort vorgesehen werden, wo sie als Gliederung oder auch als Erholungsraum wirksam sind. Aufenthaltsflächen, Fußwege und Radwege ergänzen die vorgegebenen Anbindungen und Netzvorstellungen. Es wird davon ausgegangen, daß ein großer Teil der Beschäftigten aus den dicht bebauten Gebieten von Dachau-Ost kommt. Hierfür sind kurze und sichere Fuß- und Radwegeverbindungen vorgesehen.

Der öffentliche Personennahverkehr ist durch eine bestehende Buslinie gesichert. Bei Bedarf wird diese Verbindung durch das Baugebiet führen und den Stadtteilmittelpunkt Dachau-Ost sowie die S-Bahn-Haltestelle anbinden.

Für den 1. Teilbebauungsplan ist im Rahmen der Erschließungsvereinbarungen schon die Sicherung der Grünordnungsfestsetzungen vorgesehen. Das sogenannte "Eschendach" wird im Rahmen des Erschließungsvertrages hergestellt und entsprechend den Satzungsbestimmungen gesichert. Der Verzicht auf öffentliches Begleitgrün über die Satzungsbestimmungen und die beschlossene Neugliederung des Gebietes hinaus soll dadurch ausgeglichen werden.

Für die Sondergebiete sind eigene landesplanerische Überprüfungen erforderlich. Die notwendigen Verfahren hierfür sind eingeleitet worden. Die Festsetzungen für die SO-Gebiete sollen darin volle Berücksichtigung finden. Die Stellungnahmen der Stadt machen dies deutlich. Aus dem Verfahren sind für die Betriebe differenzierte Aussagen zu erwarten.

Das Gebiet wird über einen in Projektierung befindlichen Kanal an die städtische Kläranlage angeschlossen. Für das Oberflächenwasser ist Versickerung auf den Baugrundstücken oder auf Ersatzflächen vorgesehen. Wegen des hohen Grundwasserstandes ist einvernehmlich mit dem Wasserwirtschaftsamt für das Straßentagwasser eine differenzierte Lösung in Bearbeitung, die den Anforderungen voll entsprechen wird.

Stadt Dachau, den

  
Dr. Hengstenberg

