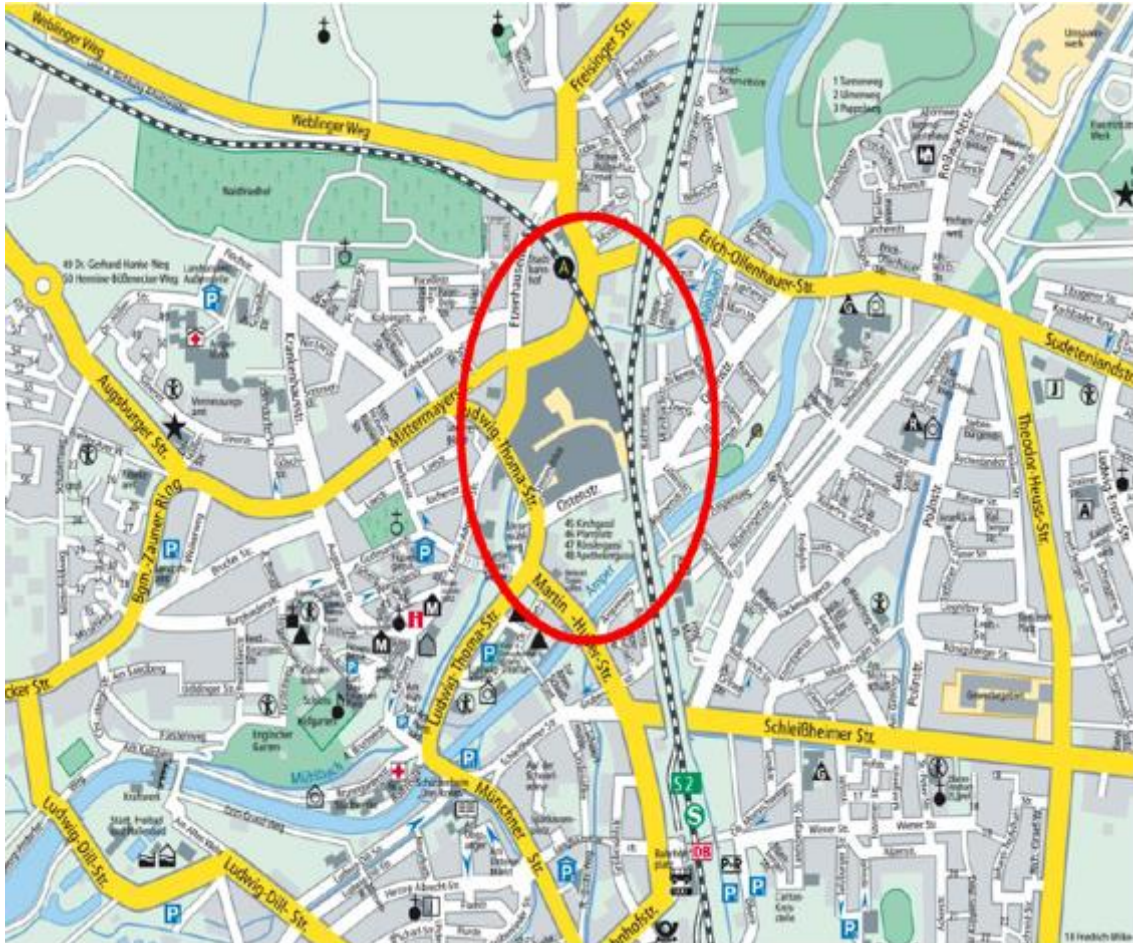




Dachau

GROSSE KREISSTADT DACHAU



Bebauungsplan mit Grünordnung

Nr. 144/08

„Ehemalige MD-Papierfabrik“

in der Fassung vom 25.06.2026

Verfasser



Architekten Stadtplaner

Bearbeitung: Serge Schimpfle, Juri Goebel

Weißenburger Platz, 81667 München

Grünordnung, Umweltbericht

Ihrer . hochrein

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Bauerstr. 8, 80796 München

Bearbeitung: Ursula Hochrein, Maximilian Stechele

in Kraft getreten am:.....

A. Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat am 29.01.2008 die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 144/08 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren am 14.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Bereits 2020 wurde ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren vom 24.02.2020 bis 20.03.2020 durchgeführt und am 15.09.2020 im Bau- und Planungsausschuss (BPA) behandelt. Wegen Änderungen der Planung wurde das frühzeitige Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 144/08 „Ehemalige MD Papierfabrik“ gleichzeitig mit dem Vorentwurf zur Teiländerung des Flächennutzungsplans 03408 erneut durchgeführt. Vom 13.09.2022 bis einschließlich 11.10.2022 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Am 20.09.2022 wurde ein öffentlicher Erörterungstermin zur Information über die Planung und ihre Auswirkungen im Ludwig-Thoma-Haus zusammen mit der Teiländerung des Flächennutzungsplans 03408 durchgeführt. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bis 11.10.2022 beteiligt.
3. Zum Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 144/08 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vombisbeteiligt (Planstand:).
4. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 144/08 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vombisöffentlich ausgelegt (Planstand:).
5. Die Stadt Dachau hat mit Beschluss des Stadtrates vom den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 144/08 in der Fassung vombeschlossen.“

Dachau, den(Dienstsiegel)

XXXXXXXXX
Oberbürgermeister/-in

6. Der Beschluss des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 144/08 „Ehemalige MD-Papierfabrik“ wurde nach § 10 Abs. 3 BauGB am 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 verwiesen.

Dachau, den(Dienstsiegel)

XXXXXXXXX
Oberbürgermeister/-in

B Planzeichnung

(siehe Plan in der Anlage)

C Textliche Festsetzungen

Präambel

Die Große Kreisstadt Dachau erlässt aufgrund der §§ 2 bis 4c sowie §§ 9, 10 Abs. 1 und 10a 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) diesen qualifizierten Bebauungsplan mit Grünordnung als

Satzung.

C.1 Bebauungsplan mit Grünordnung

(§ 2 BauGB)

Die vom vorliegenden Bebauungsplan erfassten Teile des rechtsverbindlichen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 134/5 werden durch diesen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 144/08 verdrängt.

C.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB, § 1 Abs. 2 Nrn. 3,7 und 11 BauNVO, § 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO, § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO, § 4 BauNVO, § 6a BauNVO, § 11 BauNVO, § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

C.2.1 Sonstiges Sondergebiet SO

- 1) Festgesetzt werden die Sonstigen Sondergebiete SO (1) und SO (2) nach § 11 BauNVO.

C.2.1.1 Sonstiges Sondergebiet SO (1)

- 1) Das Sonstige Sondergebiet SO (1) - Großflächiger Einzelhandel, Gewerbe und Wohnen dient der Unterbringung groß- und kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung, gewerblicher Nutzungen sowie dem Wohnen.
- 2) Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind zulässig:
 - a. großflächige Einzelhandelsbetriebe für das Sortiment Drogeriewaren mit einer Verkaufsflächenzahl von 1.800/6.692. Nebensortimente sind in einem Umfang von 10% der Verkaufsfläche zulässig.
 - b. nicht großflächige und großflächige Einzelhandelsbetriebe für das Sortiment Lebensmittel mit einer Verkaufsflächenzahl von 1.000/6.692. Nebensortimente sind in einem Umfang von 10% der Verkaufsfläche zulässig.
 - c. die, der Versorgung des Planungsgebiets dienenden Läden
 - d. Schank- und Speisewirtschaften
 - e. Anlagen für gesundheitliche Zwecke
 - f. Apotheken
 - g. sonstige, das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
 - h. Wohnen, jedoch erst ab dem zweiten Obergeschoss und bis zu einer Geschossfläche von insgesamt 13.100 m²
- 3) Die Verkaufsflächenzahl nach Abs. 2 a) und b) gibt an, wie viel m² Verkaufsfläche je m² Baugrundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO maximal zulässig sind.
- 4) Betriebe, deren Angebot auf sexuelle Animation zielt, wie insbesondere Stripteaselokale, Table-Dance-Bars, Animierlokale, bordellartige Betriebe, Peepshows

und sonstige Vorführräume für Darstellungen mit sexuellem Charakter oder pornographischem Inhalt und Betriebe in deren Räumlichkeiten zwischen Kunden und einem Unternehmen (Wettbüro), insbesondere auf eine Reihe von bestimmten Ereignissen nacheinander, Wetten abgeschlossen werden, und die Gelegenheit bieten, die Wettangebote bzw. Wettergebnisse während laufender Sportereignisse vor Ort mitzuverfolgen sind unzulässig.

C.2.1.2 Sonstiges Sondergebiet SO (2)

- 1) Das Sonstige Sondergebiet SO (2) - Großflächiger Einzelhandel und Gewerbe dient der Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung, gewerblicher Nutzungen sowie Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 2) Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind zulässig:
 - a. großflächige Einzelhandelsbetriebe für das Sortiment Lebensmittel in der Form eines Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsflächenzahl von 2.000/3.259. Nebensortimente sind in einem Umfang von 10% der Verkaufsfläche zulässig.
 - b. Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - c. Schank- und Speisewirtschaften
 - d. sonstige, das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- 3) Die Verkaufsflächenzahl nach Abs. 2 a) und b) gibt an, wie viel m² Verkaufsfläche je m² Baugrundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO maximal zulässig sind.
- 4) Betriebe, deren Angebot auf sexuelle Animation zielt, wie insbesondere Stripteaselokale, Table-Dance-Bars, Animierlokale, bordellartige Betriebe, Peepshows und sonstige Vorführräume für Darstellungen mit sexuellem Charakter oder pornographischem Inhalt und Betriebe in deren Räumlichkeiten zwischen Kunden und einem Unternehmen (Wettbüro), insbesondere auf eine Reihe von bestimmten Ereignissen nacheinander, Wetten abgeschlossen werden, und die Gelegenheit bieten, die Wettangebote bzw. Wettergebnisse während laufender Sportereignisse vor Ort mitzuverfolgen sind unzulässig.

C.2.2 Urbanes Gebiet MU

- 1) Festgesetzt wird ein urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO.
- 2) Das urbane Gebiet MU besteht aus den Teilbaugebieten MU (1), MU (2), MU (3), MU (4.1), MU (4.2), MU (4.3), MU (5.1), MU (5.2), MU (6.1), MU (6.2) und MU (6.3).
- 3) Im urbanen Gebiet MU sind zulässig:
 - a. Wohnungen,
 - b. Geschäfts- und Büronutzung,
 - c. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - d. sonstige, das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Einzelhandelsbetriebe jedoch nur im Erdgeschoss angrenzend an die Ludwig-Thoma-Straße, die Ostenstraße und die Planstraße
 - e. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- 4) Die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 5) Im urbanen Gebiet MU sind Gewerbebetriebe und Vergnügungsstätten unzulässig,
 - a. in Form von Bordellen, bordellartigen Betrieben (z.B. Striptease-Lokale, Porno/Sexfilm-Kinos, Wohnungsprostitution, Videotheken mit Videokabinen, Peep-Shows, Sex-Shops),
 - b. in Form von Geld- und glücksspielorientierten Vergnügungsstätten wie z.B. Automaten Spielbetriebe, Spielhallen, Casinos, Wettbüros, Betriebe, die

Gelegenheit bieten, die Wettangebote bzw. Wettergebnisse während laufender Sportereignisse vor Ort mitzuverfolgen und ähnliches.

- c. in Form von Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO
- 6) Im Teilbaugebiet MU (1) sind nur Anlagen für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke zulässig. Ausnahmsweise sind auch gewerbliche Nutzungen in untergeordnetem Umfang zulässig.
- 7) Im Teilbaugebiet MU (4.1) sind nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe für das Sortiment Lebensmittel in der Form eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.600 m² zulässig. Nebensortimente sind in einem Umfang von 10% der Verkaufsfläche zulässig. Die Verkaufsflächen sind nur im Erdgeschoss zulässig.
- 8) Im Teilbaugebiet MU (5.2) sind mindestens 1.075 m² Geschossfläche für eine soziale Einrichtung im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss zu verwenden.
- 9) Von der im Plan jeweils pro Teilbaugebiet festgesetzten Geschossfläche oder festgesetzten Geschossflächenzahl sind für gewerbliche Nutzungen jeweils
 - a. im Teilbaugebiet MU (2): mindestens 1.100 m² Geschossfläche,
 - b. im Teilbaugebiet MU (3): mindestens 1.000 m² Geschossfläche
 - c. im Teilbaugebiet MU (4.1): mindestens 2.598 m² Geschossfläche
 - d. im Teilbaugebiet MU (4.3): mindestens 140 m² Geschossfläche
 - e. im Teilbaugebiet MU (5.1): mindestens 5.100 m² Geschossfläche
 - f. im Teilbaugebiet MU (6.1): eine Geschossflächenzahl von 3,62
 - g. im Teilbaugebiet MU (6.2): mindestens eine Geschossflächenzahl von 0,32 zu verwenden.
- 10) Abweichend von Abs. 3 a) sind Wohnungen ausgeschlossen:
 - a. im Teilbaugebiet MU (2) im Erdgeschoss des Gebäudes im Bauraum mit der festgesetzten Wandhöhe von 14,75 m als Höchstmaß,
 - b. im Teilbaugebiet MU (3): im Erdgeschoss des Gebäudes im Bauraum mit der festgesetzten Wandhöhe von 14,75 m als Höchstmaß,
 - c. im Teilbaugebiet MU (4.1): im Erdgeschoss
 - d. im Teilbaugebiet MU (4.3): im Erdgeschoss
 - e. im Teilbaugebiet MU (5.1): bis zum 4. Obergeschoss des Gebäudes entlang der Ostenstraße

C.2.3 Allgemeines Wohngebiet WA

- 1) Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.
- 2) Das allgemeine Wohngebiet WA besteht aus den Teilbaugebieten WA (1.1), WA (1.2), WA (1.3), WA (2), WA (3), WA (4), WA (5.1) und WA (5.2).
- 3) Im allgemeine Wohngebiet WA sind zulässig:
 - a. Wohnungen
 - b. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe jedoch nur im Erdgeschoss angrenzend an die Ostenstraße
 - c. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- 4) Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 5) Im Teilbaugebiet WA (1.3) sind mindestens 1.050 m² Geschossfläche für eine soziale Einrichtung im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss zu verwenden.

- 6) Abweichend von Abs. 3 a) sind Wohnungen ausgeschlossen:
- a. im Teilbaugebiet WA (1.1) im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss des Gebäudes
 - b. im Teilbaugebiet WA (1.2) im Erdgeschoss des Gebäudes entlang der Ostenstraße im Bauraum mit einer festgesetzten Wandhöhe von 17,75 m als Mindest- und 18,25 als Höchstmaß
 - c. im Teilbaugebiet WA (2) im Erdgeschoss des Gebäudes entlang der Ostenstraße im Bauraum mit einer festgesetzten Wandhöhe von 17,75 m als Mindest- und 18,25 als Höchstmaß
 - d. im Teilbaugebiet WA (5.1) im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss des Gebäudes

C.2.4 Gewerbegebiet GE

- 1) Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO.
- 2) Im Gewerbegebiet GE sind die nach § 8 Abs.2 Nrn. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und die nach § 8 Abs.3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für soziale Zwecke nicht zulässig. Elektrotankstellen sind zulässig.
- 3) Im Gewerbegebiet GE sind die nach § 8 Abs.3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.
- 4) Im Gewerbegebiet GE sind Betriebe, deren Angebot auf sexuelle Animation zielt, wie insbesondere Stripteaselokale, Table-Dance-Bars, Animierlokale, bordellartige Betriebe, Peepshows und sonstige Vorführräume für Darstellungen mit sexuellem Charakter oder pornographischem Inhalt und Betriebe in deren Räumlichkeiten zwischen Kunden und einem Unternehmen (Wettbüro), insbesondere auf eine Reihe von bestimmten Ereignissen nacheinander, Wetten abgeschlossen werden, und die Gelegenheit bieten, die Wettangebote bzw. Wettergebnisse während laufender Sportereignisse vor Ort mitzuverfolgen sind unzulässig.

C.3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 3 BauNVO, §16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, § 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 5 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO, § 19 Abs. 2 BauNVO, § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO, § 20 Abs. 2 und 3 BauNVO, § 21a Abs. 4 BauNVO)

- 1) Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche vollumfänglich mitzurechnen.
- 2) Die gemäß Plan für die nachfolgenden Teilbaugebiete jeweils festgesetzte zulässige Geschossfläche (GF) darf durch nachfolgende Flächen einschließlich der zu diesen gehörenden Umfassungswänden bis insgesamt zu nachfolgenden Gesamtgeschossflächen (GF) überschritten werden:

Teilbaugebiet	um nachfolgende Flächen			bis zu nachfolgenden Gesamtgeschossflächen (GF)
	Fläche für ebenerdige Abstellräume für Fahrräder, Mobilitätshilfen und Kinderwagen	Fläche für dem Gebäude bzw. dem Baugebiet dienende Gemeinschaftsräume	Flächen für Treppenhäuser, wenn nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften ein zweiter baulicher Rettungsweg oder ein Sicherheitstreppe nhaus erforderlich ist.	
SO (1)	150 m ²	100 m ²	450 m ²	25.200 m ²
MU (2)	180 m ²	120 m ²	300 m ²	8.425 m ²
MU (3)	180 m ²	120 m ²	250 m ²	8.200 m ²
MU (4.1)	15 m ²	15 m ²	30 m ²	4.816 m ²
MU (4.2)	-	-	30 m ²	660 m ²
MU (5.1)	80 m ²	50 m ²	150 m ²	8.935 m ²
MU (5.2)	30 m ²	20 m ²	70 m ²	2.465 m ²
WA (1.1)	35 m ²	15 m ²	80 m ²	1.315 m ²
WA (1.2)	80 m ²	50 m ²	240 m ²	4.802 m ²
WA (1.3)	50 m ²	20 m ²	120 m ²	2.683 m ²
WA (2)	240 m ²	165 m ²	400 m ²	11.805 m ²
WA (3)	70 m ²	50 m ²	-	3.870 m ²
WA (4)	230 m ²	100 m ²	270 m ²	6.825 m ²
GE	-	-	720 m ²	14.920 m ²

Tabelle 1: Gesamtgeschossflächen

- 3) Die gemäß Plan für die nachfolgenden Teilbaugebiete jeweils festgesetzte zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) darf durch Flächen nach Abs. 2 einschließlich der zu diesen gehörenden Umfassungswänden bis insgesamt zu nachfolgenden Gesamtgeschossflächenzahlen überschritten werden:
- im Teilbaugebiet MU (6.1) bis zu einer Geschossflächenzahl von 3,67
 - im Teilbaugebiet MU (6.2) bis zu einer Geschossflächenzahl von 2,89
 - im Teilbaugebiet MU (6.3) bis zu einer Geschossflächenzahl von 4,29
 - im Teilbaugebiet WA (5.1) bis zu einer Geschossflächenzahl von 4,48
 - im Teilbaugebiet WA (5.2) bis zu einer Geschossflächenzahl von 3,67
- 4) Die gemäß Planzeichnung für die nachfolgenden Teilbaugebiete jeweils festgesetzte zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundflächen der in C.3 Abs. 2 bezeichneten Anlagen sowie von vortretenden Bauteilen wie Balkone, Erker und Terrassen bis insgesamt zu der nachfolgenden Grundflächenzahl überschritten werden:
- im Teilbaugebiet MU (2) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6
 - im Teilbaugebiet MU (3) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5
 - im Teilbaugebiet MU (4.2) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4
 - im Teilbaugebiet MU (5.1) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6

- im Teilbaugebiet MU (5.2) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6
- im Teilbaugebiet MU (6.1) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5
- im Teilbaugebiet MU (6.2) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6
- im Teilbaugebiet MU (6.3) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7
- im Teilbaugebiet WA (1.1) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5
- im Teilbaugebiet WA (1.2) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5
- im Teilbaugebiet WA (1.3) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5
- im Teilbaugebiet WA (2) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5
- im Teilbaugebiet WA (3) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5
- im Teilbaugebiet WA (4) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4
- im Teilbaugebiet WA (5.1) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7
- im Teilbaugebiet WA (5.2) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8
- im Teilbaugebiet GE bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4

- 5) Die gemäß Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu der nachfolgenden Grundflächenzahl überschritten werden

- im Teilbaugebiet MU (2) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8
- im Teilbaugebiet MU (3) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8
- im Teilbaugebiet MU (4.2) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8
- im Teilbaugebiet MU (5.1) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8
- im Teilbaugebiet MU (5.2) bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0
- im Teilbaugebiet MU (6.1) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7
- im Teilbaugebiet MU (6.2) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8
- im Teilbaugebiet MU (6.3) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8
- im Teilbaugebiet WA (1.1) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9
- im Teilbaugebiet WA (1.2) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8
- im Teilbaugebiet WA (1.3) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8
- im Teilbaugebiet WA (2) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8
- im Teilbaugebiet WA (3) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8
- im Teilbaugebiet WA (4) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7
- im Teilbaugebiet WA (5.1) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8
- im Teilbaugebiet WA (5.2) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8
- im Teilbaugebiet GE bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7

C.4 Bedingtes Baurecht (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

- 1) Im Sondergebiet SO (1) - Großflächiger Einzelhandel, Gewerbe und Wohnen, im MU (6.1) sowie innerhalb der Fläche mit zeitlich begrenzter Einschränkung festgesetzten Bereichs des Teilbaugebiets MU (6.2) ist die dort festgesetzte Nutzung erst zulässig, wenn die öffentliche Verkehrsfläche innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Planfeststellungsbeschluss (Fläche 1) einschließlich eines Anschlusses an die Planstraße in ihrer verkehrlichen Funktion hergestellt ist.
- 2) Die innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Planfeststellungsbeschluss (Flächen 2.1 bis 2.3) festgesetzten Nutzungen sind erst zulässig, wenn die planfestzustellenden Straßenbaumaßnahmen abgeschlossen sind und die Ersatzstraße für den Umbau der Freisinger Straße sowie weiter erforderliche Flächen zur Abwicklung der Baustelle nicht mehr benötigt werden.

- 3) In den Teilbaugebieten MU (3) und MU (5.1 und 5.2) ist die dort festgesetzte bauliche Nutzung unzulässig, bis im gekennzeichneten Bereich entlang der östlichen Baugrenze in den Teilbereichen MU (6.2 und 6.3) und entlang der Baulinie zur Ostenstraße im Teilbaugebiet MU (5.1) eine durchgehende und ohne Zwischenräume ausgebildete Fassade mit eingebauten Fenstern der zulässigen Baukörper mit einem Flächengewicht von mindestens 10 kg/m² und der im Plan als Mindestmaß festgesetzten Wandhöhe errichtet wurde.
- 4) Im Teilbaugebiet WA (2) ist die dort festgesetzte bauliche Nutzung unzulässig, bis innerhalb der im Plan gekennzeichneten Bereichen entlang der östlichen Baugrenze der Teilbaugebiete WA (5.1 und 5.2) und entlang der Baulinie zur Ostenstraße im Teilbaugebiet WA (2) eine durchgehende und ohne Zwischenräume ausgebildete Fassade mit eingebauten Fenstern der zulässigen Baukörper mit einem Flächengewicht von mindestens 10 kg/m² und den im Plan jeweils als Mindestmaß festgesetzten Wandhöhen errichtet wurde.
- 5) Im Teilbaugebiet WA (4) ist die dort festgesetzte bauliche Nutzung unzulässig, bis innerhalb der im Plan gekennzeichneten Bereichen entlang der östlichen Baugrenze der Teilbaugebiete WA (5.1 und 5.2) eine durchgehende und ohne Zwischenräume ausgebildete Fassade mit eingebauten Fenstern der zulässigen Baukörper mit einem Flächengewicht von mindestens 10 kg/m² und der im Plan als Mindestmaß festgesetzten Wandhöhe errichtet wurde.
- 6) Innerhalb der im Plan als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ nachrichtlich gekennzeichneten Bereiche, sind bauliche Anlagen und Nutzungen erst zulässig, wenn die gefahrenfreie Nutzung von der zuständigen Bodenschutzbehörde bestätigt ist.

C.5 Flächen für soziale Wohnraumförderung (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, sind auf mindestens *x.xxx* m² Geschossfläche einschließlich ihrer Umfassungswände nur Wohnungen zulässig, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

C.6 Höhenentwicklung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 3 BauNVO, § 9 Abs. 3 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

- 1) Die im Plan als Höchstmaß sowie Mindest- und Höchstmaß festgesetzten Wandhöhen in Metern einschließlich der Attika beziehen sich auf den im Plan für den jeweiligen Bauraum bzw. für den Abschnitt mit unterschiedlicher Höhenentwicklung festgesetzten Höhenbezugspunkt in Metern über Normalhöhennull (NHN).
- 2) Die festgesetzten Wandhöhen dürfen durch die in C.8 genannten Bauteile, Dachaufbauten und technische Anlagen max. bis zur jeweils festgesetzten Höhenbegrenzung überschritten werden.

C.7 Abstandsflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 6 Abs. 4 und 5 Satz 3 1. Halbsatz und Art. 81 Abs. 2 BayBO)

- 1) In den Teilbaugebieten WA (1.1), (1.2), (1.3) und (3), beträgt die Tiefe der Abstandsflächen zu den südwestlich außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen

Nachbargrundstücken an der Martin-Huber-Straße und der Ludwig-Thoma-Straße 0,8 H.

- 2) Zwischen den Teilbaugebieten MU (1) und MU (2) und den Teilbaugebieten MU (2) und MU (3),) sind notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen in Fassaden entlang der gegenüberliegenden Baugrenze nur zulässig, wenn eine Belichtung unter einem Lichteinfallswinkel von mindestens 45° bezogen auf die Fensterbrüstung eingehalten oder eine ausreichende Belichtung gemäß DIN EN 17037 nachgewiesen werden kann.

C.8 Bauweise, über- und unterbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 1. Alt. BauGB, § 22 Abs. 1, Abs. 3 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2, 2. Alt. BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 23 Abs. 2 S. 3, Abs. 3 S. 3 BauNVO)

- 1) Im allgemeinen Wohngebiet WA, im urbanen Gebiet MU und im Gewerbegebiet GE sind die offene, geschlossene und abweichende Bauweise zugelassen. In den Sonstigen Sondergebieten SO (1) und SO (2) und im Teilbaugebiet MU (1) sind die geschlossene und abweichende Bauweise zugelassen. Als abweichende Bauweise werden Gebäude mit mehr als 50 m Länge zugelassen.
- 2) In den Baugebieten sind ausnahmsweise Überschreitungen der Baulinien, Baugrenzen und der Abgrenzungen unterschiedlicher Höherentwicklung durch Balkone und Erker bis zu einer Tiefe von maximal 1,5 m und bis zu maximal 50% der Länge der jeweiligen Außenwand zulässig. Vordächer dürfen nur 1,40 m vor die jeweilige Außenwand vortreten.
- 3) Abweichend von Abs. 2 können für die sozialen Einrichtungen die festgesetzten Baugrenzen entlang der im Plan hinweislich dargestellten Außenspielflächen ausnahmsweise durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 5,0 m und über die gesamte Länge der jeweiligen Fassade überschritten werden.
- 4) Abweichend von Abs. 2 sind Überschreitungen der Baulinien und Baugrenzen nicht zulässig, wenn diese unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen.
- 5) Abweichend von Abs. 2 sind Überschreitungen der Baulinien und Baugrenzen, die in einem Abstand von höchstens 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche liegen, im Erdgeschoss nicht zulässig.
- 6) Abweichend von Abs. 2 sind in den Teilbaugebieten MU (3), MU (5.1) und WA (2), beschränkt auf die zur öffentlichen Grünfläche orientierten Bauräumen, Überschreitungen der Abgrenzungen unterschiedlicher Höhenentwicklung zur öffentlichen Grünfläche und in den Teilbaugebieten WA (1.2), WA (1.3) und WA (3) Überschreitungen der Abgrenzungen unterschiedlicher Höhenentwicklung zu den südwestlich außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Nachbargrundstücken an der Martin-Huber-Straße und der Ludwig-Thoma-Straße unzulässig.
- 7) Von den festgesetzten Baulinien ist das Zurücksetzen der Erdgeschossfassaden ausnahmsweise im Bereich von Eingängen bis zu einer Tiefe von 3,0 m und einer Länge von 4,0 m zulässig.
- 8) Die in der Planzeichnung festgesetzten Durchgänge müssen eine lichte Höhe von mindestens 3,5 m aufweisen. Von der festgesetzten Lage kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern.
- 9) Im Sonstigen Sondergebiet SO (1) dürfen die Vollgeschosse ab dem 2. Obergeschoss nicht mehr als 65% der Grundfläche des 1. Obergeschosses betragen.

C.9 Dächer und Dachaufbauten

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b

BauGB)

- 1) In den festgesetzten Baugebieten und Teilbaugebieten sowie innerhalb der Fläche für Versorgungsanlage Fernwärmeversorgung sind ausschließlich Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu 5° zulässig. Im Sonstigen Sondergebiet SO (2) und im Teilbaugebiet MU (1) sind auch geneigte Dächer zulässig.
- 2) Dachaufbauten und Anlagen auf den Dächern sind nur zulässig, sofern sie der Nutzung in den Gebäuden und Gemeinschaftstiefgaragen dienen.
- 3) Dachaufbauten, wie z.B. Dachausstiege, Treppenhäuser, Abstellräume, Aufzugsüberfahrten und technische Anlagen sind bis zu einer Grundfläche von maximal 30 % der Dachfläche zulässig. Sie sind, mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Außenkanten der darunter liegenden Dachfläche zurückzusetzen, und mit einer aus den umliegenden Straßenräumen blickdichten Einhausung in einheitlicher Gestaltung zu versehen. Ihre Höhe wird bei Flachdächern und flach geneigten Dächern bis zu 5° auf maximal 3,5 m über ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachhaut begrenzt, bei geneigten Dächern auf 2,0 m.
- 4) Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu 5° sind ab einer Fläche von 30 m² zu begrünen, eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 12 cm einschließlich Dränschicht ist vorzusehen. Dies gilt nicht bei Flächen, auf denen notwendige technische Anlagen oder nutzbare Freibereiche und Terrassen angeordnet sind.
- 5) Technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung sind abweichend von Absatz 3 ohne Flächenbeschränkung auf den Dachflächen zulässig. Ihre Höhe wird auf maximal 1,5 m über Oberkante Belag Dachfläche beschränkt. Sie sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der darunter liegenden Dachfläche zurückzusetzen und mit einer Dachbegrünung zu kombinieren.
- 6) Flachdächer von Gebäudeteilen mit höchstzulässig drei Vollgeschossen oder weniger sind intensiv zu begrünen, soweit sie nicht für Freibereiche/Terrassen oder notwendige technische Anlagen genutzt werden. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 30 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen. Dies gilt nicht für das Gewerbegebiet GE.
- 7) Für eine Freiraumnutzung (zu Aufenthaltszwecken) auf begehbaren Dachflächen sind zusätzlich Terrassen oder befestigte Flächen, sowie Bereiche mit Kinderspielplätzen gemäß BayBO zulässig. Die Zugänglichkeit muss barrierefrei gewährleistet sein.
- 8) Absturzsicherungen im Bereich der Dachflächen zur Freiraumnutzung dürfen die festgesetzten Wandhöhen um bis zu 1,20 m überschreiten. Sie sind transparent auszuführen (z.B. Glas, Stabgeländer) und mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Außenkanten der darunter liegenden Dachfläche zurückzusetzen.
- 9) Schallschutzeinrichtungen im Bereich der Dachflächen zur Freiraumnutzung dürfen die festgesetzten Wandhöhen um bis zu 2,0 m überschreiten. Sie sind mindestens zu 50% transparent auszuführen und um das Maß ihrer Höhe von den Außenkanten der darunter liegenden Dachfläche zurückzusetzen.

C.10 Bauliche Gestaltung
(§ 9 BauGB, Art. 8 BayBO)

- 1) Für Fassaden ist ein Hellbezugswert (HBW) von 60-80 Prozent einzuhalten.
- 2) Glänzende sowie reflektierende Fassadenmaterialien (mit Ausnahme Glas) sind unzulässig.

- 3) Balkone sind nur freischwebend (nicht aufgeständert) zu errichten, eine Überdachung der Balkone des obersten Geschosses ist nicht zulässig.

C.11 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, § 14 Abs. 1 BauNVO)

- 1) Oberirdische Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind nur innerhalb der Bauräume zulässig.
- 2) Abweichend von Absatz 1 sind folgende oberirdische Nebenanlagen auch außerhalb der Bauräume zulässig:
- Nebenanlagen für die sozialen Einrichtungen,
 - Kinderspielplätze,
 - je Baugebiet ein Gartengerätehaus mit einer Länge von bis zu 4,0 m und einer Breite von bis zu 3,0 m.
 - Aufstellflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter zur vorübergehenden Bereitstellung am Abholtag im Bereich der im Plan entsprechend festgesetzten Versorgungsflächen,
- bis zu 25 % der notwendigen Fahrradabstellplätze in direkter Zuordnung zu Hauseingängen und ohne Überdachungen bzw. Einhausungen.

C.12 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 1) Unter den festgesetzten Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „F+R“ mit einer Breite von 3,5 m sind zwischen den einzelnen Teilbaugebieten unterirdische Fahrverbindungen der Gemeinschaftstiefgaragen und Versorgungsleitungen zulässig.
- 2) Unter den festgesetzten Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „F+R+V“ nördlich des Mühlbaches sind Gemeinschaftstiefgaragen, Versorgungsleitungen und Versickerungsanlagen zulässig.

C.13 Gemeinschaftstiefgaragen, Pkw-Stellplätze, Fahrradabstellplätze, Garagenzu- und -ausfahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, Art. 47 Abs. 2 BayBO, Art. 81 Abs. 2, Abs. 1 Nr. 4 BayBO; § 23 Abs. 5 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 14 u. 20 BauGB)

- 1) Für Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellplätze gilt die Satzung über die Herstellung und Bereitstellung von Kfz-Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen sowie deren Ablösung (Mobilitätssatzung) der Großen Kreisstadt Dachau vom 04.08.2025 soweit unter C.11 und nachfolgend keine abweichenden Regelungen getroffen werden.
- 2) Innerhalb der Baugebiete und Teilbaugebiete sind oberirdische Kfz-Stellplätze unzulässig. Die unterirdischen Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen (GTGa) unterzubringen.
- 3) Abweichend von Abs. 2 ist im Teilbaugebiet MU (6.2) die Errichtung einer oberirdischen Gemeinschaftsgarage mit bis zu 320 Pkw-Stellplätzen als Gemeinschaftsanlage für die Teilbaugebiete MU (2) bis MU (6) und WA (1.1) bis WA (5) zulässig.

- 4) Die Pkw-Stellplätze des Teilbaugebietes
 - der Sondergebiete SO (1) und SO (2) sowie MU (1),
 - MU (4.1 bis 4.3),
 - MU (5.1) und (5.2),
 - WA (1.1), WA (1.2) und WA (1.3)sind jeweils in einer Gemeinschaftstiefgarage (GTGa) unterzubringen.
Ansonsten sind die Gemeinschaftstiefgaragen (GTGa) den jeweiligen Teilbaugebieten zugeordnet.
- 5) In Gemeinschaftstiefgaragen (GTGa) sind mindestens 10 % der Pkw-Stellplätze mit einer Elektroladestation zu versehen, die den Anforderungen als Normalladepunkt für Elektroautos gemäß Ladesäulenverordnung entspricht. Für alle anderen Pkw-Stellplätze müssen die baulichen Voraussetzungen dafür geschaffen sein oder kurzfristig geschaffen werden können (insbesondere Verkabelung, Lastmanagement, Zähler, Trafo).
- 6) Die Zu- und Ausfahrten sowie Zu- und Ausgänge der Gemeinschaftstiefgaragen (GTGa) sind in die Gebäude zu integrieren.
- 7) Abweichend von Absatz 6 sind die Zu- und Ausfahrten im Sondergebiet SO (1) und im Teilbaugebiet WA (4) außerhalb der Gebäude zulässig. Sie sind einzuhausen, die Wandhöhe wird im Sondergebiet SO (1) auf maximal 4,0 m und im Teilbaugebiet WA (4) auf maximal 3,0 m bezogen auf die Höhe der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche und öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung beschränkt.
- 8) Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „F+R+V“ sind ausnahmsweise bis zu zwei erforderliche Notausgänge der Gemeinschaftstiefgarage (GTGa) zulässig, wenn das Integrieren in Gebäude nicht möglich ist. Ihre Grundfläche wird auf jeweils max. 12 m² beschränkt. Die Oberfläche der Notausgänge muss bei Nichtbenutzung auf Höhe des umliegenden Geländes liegen (z.B. bodengleiche Abdeckung).
- 9) Von der Lage der in Plan festgesetzten Zu- und -ausfahrten zu den Gemeinschaftstiefgaragen (GTGa) kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn technische Gründe dies erfordern.
- 10) Die Decken der Gemeinschaftstiefgaragen (GTGa) sind außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen mit mindestens 0,80 m Vegetationsschicht zu überdecken. In Gefällesenken der Oberfläche ist ausnahmsweise eine reduzierte Vegetationsschicht von 0,60 m zulässig.
- 11) Wohnungskellerräume, Abstellräume für Fahrräder, Abstellräume für Abfall- und Wertstoffbehälter, sowie Technikräume in unterirdischen Geschossen sind auch außerhalb der festgesetzten Bauräume, innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinschafts-tiefgaragen (GTGa) zulässig.

**C.14 Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Flächen
(Dienstbarkeitsflächen)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

- 1) Die in den Teilbaugebieten MU (1) und MU (6.2), sowie im Teilbaugebiet WA (5.2) im Plan im Bereich von festgesetzten Gebäudedurchgängen festgesetzten Dienstbarkeitsflächen sind mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten.

- 2) Die in den Teilbaugebieten MU (6.1 bis 6.3) im Plan entlang der öffentlichen Grünfläche festgesetzte Dienstbarkeitsfläche ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- 3) Die im Gewerbegebiet GE im Plan festgesetzte Dienstbarkeitsfläche ist mit einem beschränkten Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Dachau zu belasten.
- 4) Die im Sondergebiet SO (1) - Großflächiger Einzelhandel, Gewerbe und Wohnen festgesetzte Dienstbarkeitsfläche im Bereich der festgesetzten erdgeschossigen Arkade ist mit einem Gehrecht zu Gunsten der Stadt Dachau zur Nutzung durch die Allgemeinheit zu belasten.
- 5) Von der festgesetzten Lage der Geh-, Radfahr-, Leitungs- und beschränkten Fahrechtsflächen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern.

C.15 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

- 1) *Versorgungsfläche Fernwärmeversorgung*
(HINWEIS: Festsetzungen zu Wand- Kaminhöhen, überbaubare Grundstücksfläche, Maß der baulichen Nutzung etc. werden ergänzt, sobald entsprechende Planungsgrundlagen vorliegen)
- 2) Trafostationen sind in die Gebäude oder Gemeinschaftstiefgaragen (GTGa) zu integrieren, sofern nicht in der Planzeichnung Versorgungsflächen hierfür an anderer Stelle festgesetzt sind. Wenn technische Gründe dies erfordern, sind abweichende Standorte in Abstimmung mit dem Versorgungsträger, dem Stadtbauamt und der Stadt Dachau zulässig.
- 3) Aufstellflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter zur vorübergehenden Bereitstellung am Abholtag sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen, sofern nicht in der Planzeichnung Versorgungsflächen hierfür an anderer Stelle festgesetzt sind. Abweichende Standorte sind in Abstimmung mit dem Entsorgungsträger und der Stadt zulässig, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern.

C.16.1 Immissionsschutz Verkehrslärm

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24, 3. Alt. BauGB, § 9 Abs. 2 Satz 2, Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 und Abs. 3 BayBO)

- 1) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen sind technische Vorkehrungen gegen Außenlärm nach Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01 vorzusehen. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen müssen beim Nachweis des erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile mitberücksichtigt werden.
- 2) Im urbanen Gebiet MU, Teilbaugebiete (6.1, 6.2, 6.3), im Gewerbegebiet GE und im allgemeinen Wohngebiet WA, Teilbaugebiete (5.1 und 5.2) ist die Bebauung durchgehend und ohne Zwischenräume herzustellen. Bauliche Lücken zwischen Gebäuden, die einen Schalldurchtritt von Osten bis westlich der Baufelder ermöglichen würden, sind mit Abschirmungen mit einer flächenbezogenen Masse von mindestens 10 kg/m² zu schließen

- 3) An den Fassaden in den in den Abbildungen 1 bis 3 mit schwarzer Linie gekennzeichneten Bereichen, sind lüftungstechnisch notwendige Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne von Nummer 3.16 der DIN 4109-1:2018-01 (Wohnräume, Schlafräume einschließlich Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Bettenräumen in Krankenhäusern und Sanatorien, Büroräume etc.) unzulässig. Dies gilt auch bei Rücksprüngen für Fassaden von der jeweiligen straßenbegleitenden Baulinie/Baugrenze.

Ausnahmen sind zulässig, wenn durch nicht beheizte und thermisch vom Wohnraum getrennte Schallschutzkonstruktionen (Vorbauten, verglaste Loggien, mehrschalige Fassaden o. Ä.) gewährleistet wird, dass vor diesen Fenstern

- im allgemeinen Wohngebiet WA ein Beurteilungspegel von 59/49 dB(A) Tag/Nacht
 - bzw. im urbanen Gebiet MU und im Sondergebiet SO ein Beurteilungspegel von 64/54 dB(A) Tag/Nacht
- nicht überschritten wird.

Ausnahmen sind ebenfalls zulässig, wenn durch besondere Fensterkonstruktionen (z.B. sog. „Hafencity-Fenster“) auch bei gekipptem Fenster ein Schalldämm-Maß der Fensterkonstruktion von mindestens $RW = 40$ dB erreicht wird.

Im Fall offenbarer Vorbauten darf die Schalldämmwirkung des Vorraumes nicht bei der Ermittlung des erforderlichen Schalldämm-Maßes der Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109-1:2018-01 berücksichtigt werden.

- 4) An den Fassaden in den in den Abbildungen 2 und 3 mit grüner Linie gekennzeichneten Bereichen sind schutzbedürftige Räume im Sinne von Nummer 3.16 der DIN 4109-1:2018-01 nach der Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Dies gilt auch bei Rücksprüngen für Fassaden. Dies bedeutet, dass der jeweilige Raum über mindestens eines der Fenster zur lärmabgewandten Seite belüftet werden kann. Ist es nicht möglich, alle schutzbedürftigen Räume im Sinne von Nummer 3.16 der DIN 4109-1:2018-01 wie oben beschrieben zu orientieren, müssen die Außenbauteile von den verbleibenden schutzbedürftigen Räumen ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß gemäß Nummer 7 der DIN 4109-1:2018-01 entsprechend dem jeweiligen Lärmpegelbereich aufweisen. Die lüftungstechnisch notwendigen Fenster an den gekennzeichneten Fassaden sind mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung auszustatten.

- 5) Lüftungstechnisch notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern mit Beurteilungspegeln > 45 dB(A) sind mit schallgedämmten Belüftungsanlagen auszustatten. Durch diese Maßnahmen ist sicherzustellen, dass in Schlaf- und Kinderzimmern im Innenraum 30 dB(A) nachts nicht überschritten werden. Durch die schallgedämmten Belüftungseinrichtungen sind ausreichende Luftwechselraten sicherzustellen.

Für die im Inneren der Wohnquartiere liegenden Bereiche mit Beurteilungspegeln < 45 dB(A) nachts könnte bei entsprechendem Nachweis mit Vorlage einer stockwerks- und fassadenscharfen Berechnung auf den Einbau mechanischen Lüftungseinrichtungen verzichtet werden.

- 6) In folgenden Gebieten ist die Nutzungsaufnahme schutzbedürftiger Räume von Wohnungen im Sinne von Nummer 3.16 der DIN 4109-1:2018-01 unzulässig, bis in den Gebieten, die für eine Schallabschirmung der Verkehrsgeräusche sorgen, eine geschlossene Fassade der zulässigen Baukörper mit einem Flächengewicht von mindestens 10 kg/m^2 errichtet wurde:

Gebiet, für das eine Nutzungsaufnahme bis zum Eintreten der Schallabschirmung unzulässig ist:	Gebiet, das durch eine geschlossene Fassade für eine Schallabschirmung sorgt
---	--

MU (2)	MU (4.1 und 4.3)
WA (1.2)	WA (1.1)

Tabelle 2: Nutzungsaufnahme

- 7) Im Sondergebiet SO (1) - Großflächiger Einzelhandel, Gewerbe und Wohnen, dem urbanen Gebiet MU, Teilbaugebiet (6.1, 6.2 und 6.3) und dem allgemeinen Wohngebiet WA, Teilbaugebiete (4) und (5.1 und 5.2) sind Freiflächen, die der Erholung dienen (Terrassen, Dachterrassen, Balkone usw.) so anzuordnen oder durch geeignete Abschirmungen im Rahmen der festgesetzten Höhenentwicklung zu schützen, dass dort ein Verkehrslärmpegel von 59 dB(A) tags im allgemeinen Wohngebiet bzw. ein Verkehrslärmpegel von 63 dB(A) tags im Sondergebiet SO Großflächiger Einzelhandel und Wohnen und dem urbanen Gebiet nicht überschritten wird.

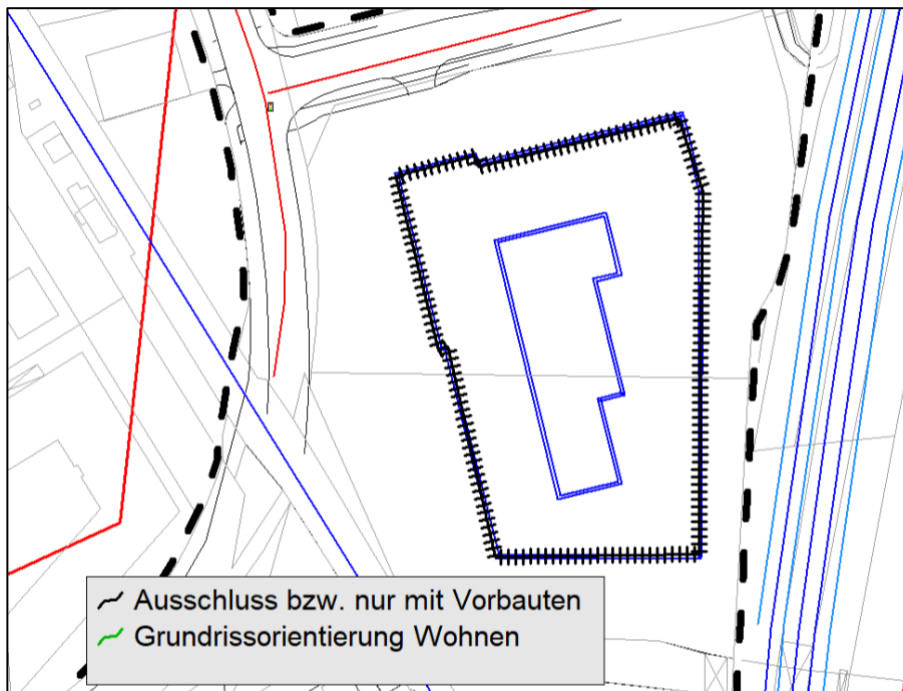


Abbildung 1: Kennzeichnung der Festsetzungen zum Verkehrslärm im GE

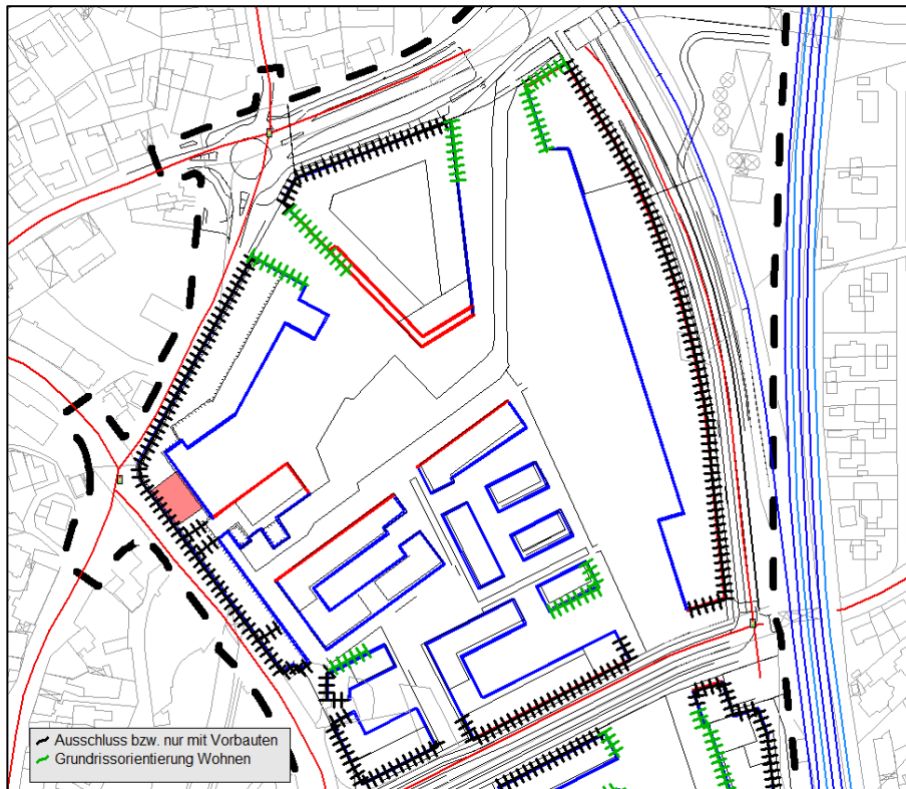


Abbildung 2: Kennzeichnung der Festsetzungen zum Verkehrslärm im SO und MU

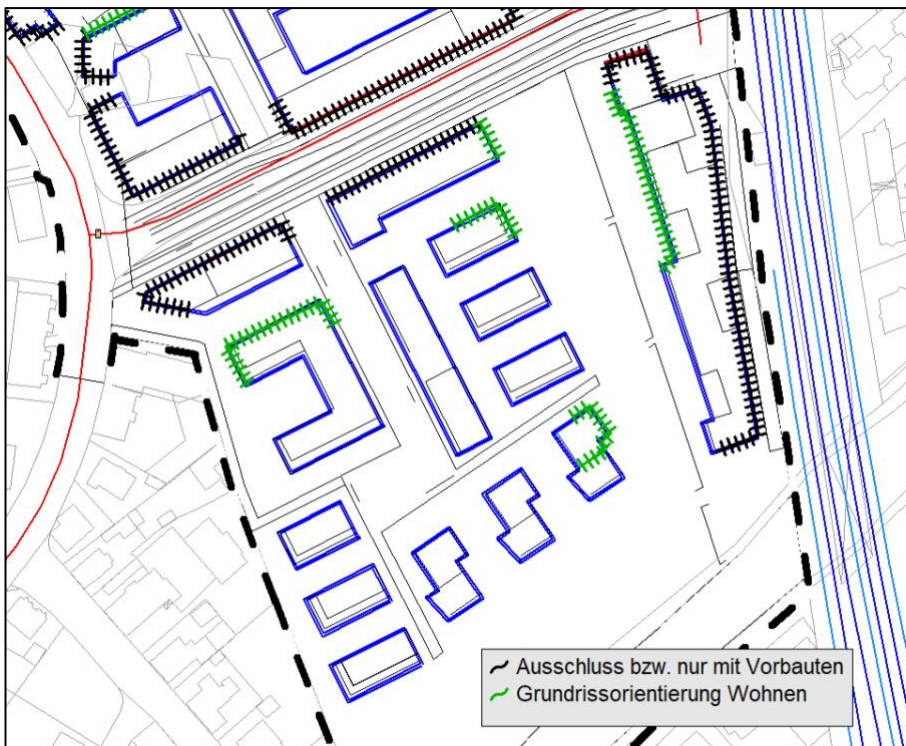


Abbildung 3: Kennzeichnung der Festsetzungen zum Verkehrslärm im WA

- 8) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen oder in die Gebäude zu integrieren. Die Innenwände der Rampen sind schallabsorbierend auszuführen. Die Einhausung ist mit

einer Schalldämmung von mindestens 25 dB auszuführen. Überfahrbare Abdeckungen in den Tiefgaragenabfahrten, zum Beispiel für eine Regenrinne, sind dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend, mit verschraubten Abdeckungen oder technisch Gleichwertigem, lärmarm auszuführen. Die Garagenzufahrt (Garagenrolltor, Schranke o.Ä.) ist dem Stand der Technik entsprechend zu errichten und zu betreiben. Der Lärmbeitrag der baulich-technischen Einrichtungen (Rolltor, Regenrinne usw.) darf die Geräuschabstrahlung an der Tiefgaragenzufahrt durch die Kraftfahrzeuge nicht nennenswert ($< 1 \text{ dB(A)}$) erhöhen.

C.16.2 Immissionsschutz Anlagenlärm

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24, 3. Alt. BauGB, § 9 Abs. 2 Satz 2, Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 und Abs. 3 BayBO)

- 1) In den in folgender Abbildung grün gekennzeichneten Fassaden sind im Bereich des Sondergebiets SO (1) in den drei unteren Geschossen und im Bereich des Sondergebiets SO (2) sowie im Bereich des MU (1) in allen Geschossen öffentbare Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne von Nummer 3.16 der DIN 4109-1:2018-01 (Wohnräume, Schlafräume einschließlich Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Bettenräumen in Krankenhäusern und Sanatorien, Büroräume etc.) unzulässig.
- 2) Ausnahmen sind zulässig, wenn durch nicht beheizte und thermisch vom Wohnraum getrennte Schallschutzkonstruktionen (Vorbauten, verglaste Loggien, mehrschalige Fassaden, Wintergärten o. Ä.) gewährleistet wird, dass 0,5 m vor den Fenstern dieser

Räume der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts durch Beurteilungspegel aus Anlagenlärm eingehalten wird.

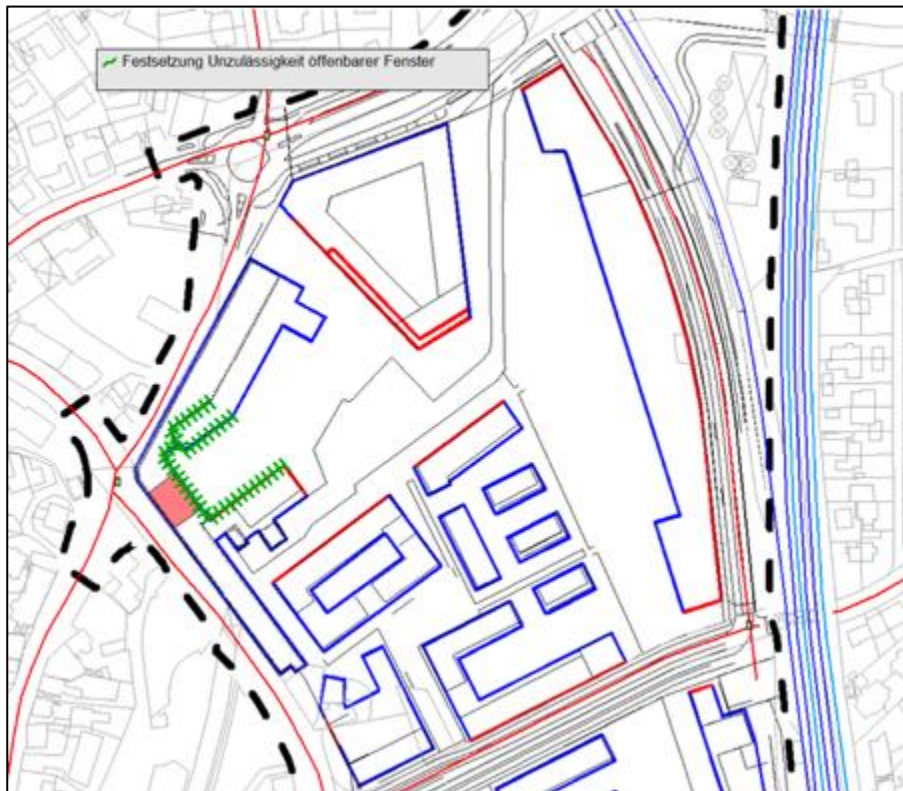


Abbildung 4: Kennzeichnung der Festsetzungen zum Anlagenlärm

C.17 Werbeanlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2, Abs. 1 Nr. 1 und 2 BayBO, § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 7 BauNVO, § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO, § 23 Abs. 1 und 5 BauNVO)

- 1) Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung und dort ausschließlich an Gebäuden zulässig.
- 2) Werbeanlagen müssen sich in ihrer Anordnung, in Umfang, Größe, Form, Farbgebung, Lichtwirkung sowie Materialauswahl in die Architektur des Gebäudes und in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.
- 3) Fensterflächen sind grundsätzlich von Werbeanlagen freizuhalten.
- 4) Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbeanlagen, sich bewegende Werbeanlagen, Himmelsstrahlern, Lichtprojektionen, Leuchtkästen u.ä. sind unzulässig.
- 5) Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 10 m bezogen auf den pro Bauraum festgesetzten unteren Höhenbezugspunkt zulässig.
- 6) Parallel zur Fassade angebrachte Werbeanlagen, sind nur als Schriftzüge mit gemalten oder direkt auf die Wand montierte, auch hinterleuchtete Einzelbuchstaben bis zu einer Tiefe von 0,15 m und einer Höhe von 0,45 m zulässig.
- 7) Bei senkrecht zur Fassade angebrachten Werbeanlagen und Werbemarkisen ist eine Ausladung von max. 1,20 m zugelassen. Die seitliche Ansichtsfläche der Werbeanlage darf max. 1m² betragen. Die Unterkante des Auslegers oder der Werbemarkise muss mind. 2,50 m über der Verkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung liegen.
- 8) Werbeanlagen sind, insbesondere an den zur zukünftigen Staatsstraße gewandten Fassaden, so zu gestalten und anzubringen, dass durch ihre Form und Farbgebung keine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit entsteht.

C.18 Einfriedungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

- 1) Einfriedungen und Einzäunungen sind unzulässig.
- 2) Ausgenommen von der Festsetzung gemäß Absatz 1 sind:
 - Einzäunungen im Bereich der Außenspielflächen der sozialen Einrichtungen sowie ausnahmsweise im Bereich von sonstigen Kinderspielflächen mit einer Höhe von maximal 1,5 m und einer Bodenfreiheit von mindestens 5 cm,
 - im allgemeinen Wohngebiet WA und den urbanen Gebieten MU Einfriedungen zur Abgrenzung bzw. als Sichtschutz von Wohnungsgärten in Form von Stabgitter-, Maschendraht- oder Holzstaketenzäunen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m und einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm, in Kombination mit Hecken aus laubabwerfenden, heimischen Gehölzen,
 - Einzäunung im Bereich der Fläche für Versorgungsanlagen mit einer Höhe von maximal 2,2 m und einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm,
 - Ballfangzäune in öffentlichen Grünflächen mit einer Höhe von maximal 6 m und einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm.

C.19 Abgrabungen und Aufschüttungen

(§9 Abs. 1 Nr. 17 und 20 BauGB)

- 1) Aufschüttungen, Abgrabungen sowie Geländemodellierungen innerhalb der Baugebiete sind nur bis maximal 0,40 m über dem Niveau der jeweilig festgesetzten Höhenbezugspunkte zulässig.
- 2) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den jeweiligen Baugebieten sind durch Aufschüttungen und Abgrabungen höhengleich an das Niveau der ausgebauten öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen anzuschließen.
- 3) Ausgenommen von der Regelung gemäß Absatz 1 sind:
 - Geländemodellierungen für Außenspielflächen der sozialen Einrichtungen sowie Kinderspielplätze auf privaten Freiflächen,
 - Geländemodellierungen bis 0,50 m für Versickerungsflächen,
 - Geländemodellierungen bis 0,50 m zur Pflanzung von Bäumen auf Tiefgaragen.
 - Geländemodellierungen zum Anschluss der Baugebiete untereinander und an den Bestand.

C.20 Grünordnung allgemein

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB, Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO, § 11 Abs. 3 BNatSchG)

- 1) Es sind Gehölze nach Pflanzlisten (Auswahlliste) sowie autochthones Pflanzenmaterial zu verwenden.

Die Mindestgrößen für die als zu pflanzen festgesetzten Bäume betragen:

 - für große Bäume 1. Ordnung (Wuchshöhe > 20 m) 20/25 cm Stammumfang
 - für mittelgroße Bäume 2. Ordnung (Wuchshöhe 10-20 m) 18/20 cm Stammumfang
 - für kleine Bäume 3. Ordnung (Wuchshöhe < 10 m) 16/18 cm Stammumfang
 - für Obstbäume (Hochstamm) 12/14 cm Stammumfang.
- 2) Bei Pflanzungen muss die offene oder mit einem dauerhaften luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche bei Bäumen mind. 6 m² betragen. Der durchwurzelbare Raum muss min. 12 m³ betragen und eine Mindestbreite von 2 m, sowie eine Tiefe von mind. 1,50 m haben. Bei Pflanzung von Bäumen auf Tiefgaragen ist eine Reduzierung des Pflanzraums auf 1,20 m Tiefe zulässig. Leitungen sind im Wurzelbereich von Bäumen nicht zulässig. Entsprechende Abstände sind einzuhalten. Es sind Nutzungszonen für unterirdische Leitungen vorab festzulegen. Für Baumgruben sind geeignete Baumsubstrate zu verwenden.
- 3) Die Pflanzungen sind spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude vorzunehmen. Die unbebauten Flächen innerhalb der Bauräume sind zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten. Die Grünflächen sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Der arttypische Wuchs der Gehölze ist zu fördern und zu tolerieren. Ein künstliches Kleinhalten von Bäumen ist nicht zulässig.

C.21 Grünordnung auf den öffentlichen Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB, Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO, § 11 Abs. 3 BNatSchG)

- 1) Die öffentlichen Grünflächen sind parkartig als offene Wiesenflächen mit Baum- und Strauchpflanzung anzulegen. Dort sind insgesamt mindestens 160 Bäume 1.Ordnung gemäß Pflanzlisten zu pflanzen. Erhaltene Bestandsgehölze können hierauf angerechnet werden.

- 2) Auf den als Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen festgesetzten Bereichen ist ein überwiegend extensiv genutzter, artenreicher Ufersaum zu entwickeln (z.B. mit artenreichen Blumenwiesen, Krautsäumen, Sukzessionsflächen, strukturreichen Uferzonen) Vorhandene Biotope sowie vorhandener Baumbestand sind so weit wie möglich zu erhalten. Die Anlage von landschaftsbezogenen Erholungseinrichtungen (Wege, Bohlenstege, Aufenthaltsbereiche) ist bis zu einer Fläche von insgesamt 500 m² zulässig.
- 3) Der als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzte nördliche Uferbereich des Mühlbaches ist naturnah zu gestalten. Folgende Maßnahmen werden festgesetzt:
 - Anlage eines naturnahen Gewässerrandstreifens aus Hochstaudenfluren und offenen Kiesbänken
 - Pflanzung von Gehölzen entlang des Ufers zur Schaffung eines strukturreichen Uferbereiches (Mindestpflanzqualität: Heister/Hochstamm 3xv. Stammumfang 18-20 cm), dabei sind folgende Arten zu verwenden: Alnus incana, Salix in Arten, Ulmus in Arten, Populus in Arten)
 - Bestehende Gehölze sind zu erhalten.
- 4) Von der Lage der festgesetzten Wasserflächen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn wasserwirtschaftliche, gestalterische oder technische Gründe dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen, insbesondere denen der Grünordnung, vereinbar sind.

C.22 Grünordnung auf öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 1) In den öffentlichen Verkehrsflächen sind insgesamt mindestens 100 Bäume gemäß den Pflanzlisten zu pflanzen. Bestandsgehölze können hierauf angerechnet werden.
- 2) Im Bereich des Straßenbegleitgrüns der Verkehrsflächen ist unter den Straßenbäumen eine extensive, autochthone Blumenwiesenmischung anzulegen.

C.23 Grünordnung auf den Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB)

- 1) Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen, soweit sie nicht als Zufahrten zu Tiefgaragen, Stellplätze für Fahrräder, Kinderspielflächen, Wege oder Terrassen genutzt werden.
- 2) In den Teilbaugebieten MU (2) bis MU (5) und WA (1.1) bis WA (3), ist eine Befestigung, die zur Befahrung durch Kraftfahrzeuge geeignet ist, nur in einem Abstand von bis zu 15 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.
- 3) Je angefangener 300 m² nicht überbauter Grundstücksfläche sind mindestens ein Baum 1. Ordnung oder zwei Bäume 2./3. Ordnung oder zwei Obstbäume (als Hochstamm) der Pflanzlisten zu pflanzen. Erhaltene Bestandsgehölze können hierauf angerechnet werden.
- 4) Abweichend hiervon ist im Gewerbegebiet GE je angefangener 500 m² nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens ein Baum 1. Ordnung der Pflanzlisten zu pflanzen.
- 5) In Grünflächen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen dürfen maximal 25% Flächenanteil (für z.B. Fahrradstellplätze, Zuwege) befestigt werden.

- 6) Zur Befestigung von Zufahrten, Wegen und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit Rasenfugen, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

C.24 Artenschutz

(§9 Abs. 1 Nr. 20, BauGB i.V.m. §§ 30, 34, 44 BNatSchG)

- 1) Bei zusammenhängenden Glasflächen bzw. spiegelnden Fassadenelementen (auch senkrechte Photovoltaikflächen) ab einer Größe von 6 m², freistehenden Glaswänden, transparenten Durchgängen, Übereckverglasungen, Photovoltaikanlagen und Scheiben mit stark reflektierender Beschichtung (> 30 % Außenreflexionsgrad) sind zur Minimierung der Kollisionsgefahr den Belangen des Vogelschutzes Rechnung tragende wirksame Maßnahmen gegen Vogelschlag vorzusehen (wie z.B. halbtransparente Glasflächen, Verwendung von Glas mit hochwirksamer und flächiger Markierung, Vogelschutzglas, tagsüber unten belassene Außenjalousien usw.).
- 2) Für zusammenhängende Glasflächen bzw. spiegelnde Fassadenelemente mit einer Flächengröße von 3 m² bis 6 m² sind als Mindestanforderung gegen Vogelschlag nur Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zu verwenden, soweit keine sonstigen wirksameren Maßnahmen gegen Vogelschlag durchgeführt werden.
- 3) Die Beleuchtung von Baustellen muss auf ein notwendiges Maß reduziert werden. Eine Beleuchtung von Grünflächen außerhalb der Baustelle, insbesondere entlang der Amper, ist zu vermeiden. Die Beleuchtung soll nachts abgeschaltet werden.
- 4) Leuchten müssen eine möglichst warme Farbe aufweisen und blaues Licht vermeiden, um die Anziehungskraft auf Insekten zu minimieren. Besonders insektenfreundlich sind warmweiße LED mit einer Farbtemperatur von 1.800 bis maximal 3.000 Kelvin. Lampengehäuse sollten aufgrund der Wärmeentwicklung und direkten Gefahr für Insekten voll abgeschlossen sein.
- 5) Lampen sollten direkt von oben nach unten leuchten, nach oben hin abgeschirmt sein und nur auf Gebäude sowie Verkehrsflächen gerichtet sein.
- 6) Die Lichtintensität ist dem Zweck anzupassen und die Leuchtdauer zeitlich auf die Dunkelphasen mit der hauptsächlichen Nutzung zu beschränken.
- 7) Insbesondere entlang der Amper und derzeit offenen Bereichen des Mühlenbachs soll die Beleuchtung so weit wie möglich abgeschirmt werden.
- 8) Auf der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Fernwärmeversorgung“ befindet sich ein gemäß § 13d BayNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop. Beeinträchtigungen geschützter Biotope sind nur ausnahmsweise und nur unter Berücksichtigung des Ausgleichsgebots des § 30 Abs. 3 BNatSchG zulässig. Der Nachweis ist durch den Eingriffsverursacher direkt zu führen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

C.25 Erfassung, Rückhalt und Ableitung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 20 BauGB)

- 1) Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von Dachflächen sowie sonstigen befestigten Flächen ist getrennt zu erfassen, einer Niederschlagswassernutzungsanlage zuzuführen oder auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß zu versickern. Eine Zuleitung in die öffentliche Kanalisation oder in

Oberflächengewässer ist nicht zulässig. Die Versickerung hat breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone oder ausnahmsweise über unterirdische Anlagen zu erfolgen. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.

- 2) Folgende Rückhaltevolumen sind dabei für die jeweiligen Baugebiete mindestens sicherzustellen:

Baugebiet	Rückhalte- volumen (m²)
WA (1.1)	32
WA (1.2)	136
WA (1.3)	87
WA (2)	372
WA (3)	148
WA (4)	240
WA (5.1)	80
WA (5.2)	191
MU (2)	242
MU (3)	263
MU (4.2)	39
MU (5.1)	198
MU 6 (1)	312
MU 6 (2)	268
MU 6 (3)	156
GE	907

Tabelle 3: Regenwasserkonzept, Henning Larsen, 15.06.2026

Das Volumen kann z.B. mittels Retentionsdächern, -mulden oder -zisternen mit gedrosseltem Abfluss hergestellt werden. Ein Nachweis auf angrenzenden Baugebieten ist zulässig.

3) Ausgenommen von Abs. 1 darf:

- In den Sondergebieten SO (1) und SO (2) sowie im MU (1), MU (4.1), MU (4.3) und MU (5.2) der Rückhalt und die Versickerung des Niederschlagswassers ausnahmsweise auch über unterirdische Anlagen in den angrenzenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen erfolgen.
Folgende Rückhaltevolumen sind dabei für die jeweiligen Baugebiete mindestens sicherzustellen:

Baugebiet	Rückhalte- volumen (m²)
SO (1)	476
SO (2)	136
MU (1)	127
MU (4.1)	123
MU (4.3)	11
MU (5.2)	38

Tabelle 4: Regenwasserkonzept, Henning Larsen, 15.06.2026

- im Sondergebiet SO (2) und im urbanen Gebiet, Teilbaugebiet MU (1)
Dachflächenwasser von Satteldächern der denkmalgeschützten Bestandsgebäude, die zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen geneigt sind (Konrad-Adenauer- und Ludwig-Thoma-Straße), ausnahmsweise der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden.
 - im Gewerbegebiet GE der Rückhalt und die Versickerung des Niederschlagswassers ausnahmsweise auch über unterirdische Anlagen erfolgen.
- 4) In den Baugebieten MU 2 bis 6 sowie WA 1 bis 5 ist jeweils eine gemeinschaftlich nutzbare Zisterne zu errichten, in die anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser einzuleiten ist.

D. Hinweise

D.1 Bau- und Bodendenkmäler

D.1.1 Baudenkmäler

Für jede Art von Veränderungen an diesen Baudenkmälern und in ihrem Nahbereich gelten die Bestimmungen der Art. 4–6 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen. Das festgesetzte Wegerecht im nördlichen Bereich des denkmalgeschützten Bestands an der Ludwig-Thoma-Straße (geplanter Gebäudedurchgang Altstadt-Mühlenforum) ist denkmalpflegerisch besonders sensibel, da dafür Eingriffe erforderlich sein werden. Die diesbezügliche Planung ist somit eng mit der Denkmalpflege abzustimmen.

Eine ebenfalls frühzeitige Einbindung der Denkmalpflege bedarf ein möglicher Anbau an die Kalandhalle.

Werbeanlagen im Bereich von oberirdischen Denkmälern bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

D.1.2 Bodendenkmäler

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Denkmalschutzgesetz – DSchG) Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

D.2 Immissionsschutz

Die Nachweise der jeweiligen anzuwendenden Lärmpegelbereiche und des bewerteten Schalldämm-Maßes bzw. der notwendigen Abschirmung können mit den Bauanträgen eingereicht werden.

D.3 Besonderer Artenschutz

Im Planungsgebiet wurde ein Vorkommen geschützter Arten (Vögel, Fledermäuse, Reptilien und Insekten) nachgewiesen.

Um Beeinträchtigungen der geschützten Arten zu vermeiden sind folgende, in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung weiter ausgeführte, konfliktvermeidende Maßnahmen geplant:

- V1: Bauzeitenbeschränkungen
- V2: Schutz wertvoller, an das Baufeld angrenzender Bestände
- V3: Maßnahmen zum Schutz von Kiesbrütern
- V4: Maßnahmen zum Schutz von baumbewohnenden Fledermausarten
- V5: Maßnahmen zum Schutz gebäudebrütender Fledermaus- und Vogelarten
- V6: Maßnahmen zum Reptilienschutz
- V7: Minimierung der Beleuchtung und Verwendung insektenfreundlicher Lichtquellen
- V8: Maßnahmen zum Schutz des Nachtkerzenschwärmers
- V9: Maßnahmen zum Schutz der Wechselkröte
- V10: Maßnahmen zur Verminderung des Vogelschlag-Risikos

Darüber hinaus sind im Vorfeld ebenfalls Maßnahmen umzusetzen:

- A1CEF: Aufhängen von Fledermauskästen
- A2CEF: Aufhängen von Vogelnistkästen
- A3CEF: Anlage von Zauneidechsenhabitaten

Bei Umsetzung dieser Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ist die Gewährung einer Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG nicht erforderlich.

D.4 Grundwasser

Der mittlere höchste Grundwasserstand des obersten Grundwasserstockwerkes verläuft zwischen ca. 477,2 mNN im Westen und ca., 474,5 mNN im Norden. Damit beträgt der Grundwasserflurabstand nur ca. 2,5 m, bei Hochwasserereignissen kann das Grundwasser höher anstehen. Untergeschosse und Tiefgaragen sollten daher einschließlich Lichtschächten und Sparteneinführungen nach den anerkannten Regeln der Technik gegen drückendes Grundwasser gesichert werden.

Aufgrund des hohen Grundwasserstandes ist davon auszugehen, dass die geplante Bebauung mit ihren Kellergeschossen und Tiefgaragen in den Grundwasserleiter eingreift. Untergeschosse und Tiefgaragen sollten daher einschließlich Lichtschächten und Sparteneinführungen nach den anerkannten Regeln der Technik gegen drückendes Grundwasser gesichert werden. Darüber hinaus sind durch ein hydrogeologisches Gutachten die Auswirkungen auf den Grundwasserstrom zu untersuchen, erhebliche Veränderungen der Grundwasserverhältnisse sind zu vermeiden, ggf. können Grundwasserüberleitungen erforderlich sein.

Für Bauwasserhaltungen ist rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 17 a BayWG beim Landratsamt Dachau zu beantragen. Das geförderte Grundwasser ist dabei in der Regel durch geeignete Anlagen wieder dem oberflächennahen Grundwasser zuzuführen. Für Baugrubenumschließungen, die dauerhaft im Boden verbleiben (z.B. Schmalwände) ist eine gesonderte wasserrechtliche Genehmigung nach § 3 Abs. 2 WHG erforderlich. Hierbei sind durch ein hydrogeologisches Gutachten die Auswirkungen auf den Grundwasserstrom zu untersuchen.

D.5 Oberirdische Gewässer

Die Amperauen sind in einer Breite von ca. 7-8 m entlang des Flusslaufes als Überschwemmungsgebiet sowie als Hochwassergefahrenflächen für ein 100-jährliches

Hochwasser (HQ100) festgesetzt. Gemäß § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG wird in diesem Bereich kein Baugebiet ausgewiesen.

Nach Art. 20 Abs. 1 BayWG sind Anlagen die weniger als sechzig Meter von der Uferlinie (Art. 12 BayWG) entfernt liegen an Gewässern erster Ordnung (Amper) genehmigungspflichtig. Dies gilt nicht für Baugenehmigungen und bauaufsichtlichen Zustimmungen (Art. 20 Abs. 5 BayWG). Bei genehmigungsfreigestellten Bauten muss der Bauherr/Architekt sich um diese Genehmigung beim Landratsamt Dachau bemühen.

D.6 Natürlicher Wasserhaushalt

Wie im Leitfaden zur „Wassersensiblen Stadtplanung“ des Umweltministeriums Bayern (2020) hervorgehoben, ist der Erhalt des natürlichen Wasserhaushalts insbesondere auf bisher unverbauten Flächen eine dringende Zukunftsaufgabe der Stadtplanung und Wasserwirtschaft.

Der langjährige mittl. Jahresniederschlag beträgt in Dachau ca. 610 mm/a. Die jährliche Verdunstungshöhe beträgt im Mittel 350 mm/a. Die jährliche Regenwasserabflusshöhe beträgt <50 mm/a. Für die Grundwasserneubildung werden in den sandigen Oberböden rund >200 mm/a angesetzt.

Für den Ausgleich von höheren Versiegelungsgraden sollen auf Grundstücken dezentrale, kombinierte Maßnahmen aus oberflächennaher Rückhaltung mit hoher Verdunstungsoberfläche angewendet werden. Damit wird zugleich eine positive Wirkung auf das Mikroklima im gesamten Baugebiet angestrebt. Durch die verzögerte, oberflächennahe Ableitung und Zwischenspeicherung des Regenwassers auf Gründächern, unversiegelten Oberflächen, Rinnen und Gräben/Ableitungsmulden und in dezentralen Retentionsmulden können die Zielwerte des natürlichen Wasserhaushalts annähernd erreicht werden.

D.7 Niederschlagswasser

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. Bei der geplanten Versickerung ist der relativ hohe Grundwasserstand im Planungsgebiet zu beachten.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (Mühlkanal, Amper) ist aufgrund der voraussichtlichen Größe der angeschlossenen Flächen genehmigungspflichtig. Im Zuge der Antragstellung sind evtl. bereits vorhandene Einleitstellen und Einleitmengen zu berücksichtigen und die Regenabflussspende im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt München festzulegen. Die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) sind zu beachten.

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten. Überbauen oder Verfüllen, Zäune, die Lagerung von Gegenständen sowie Anpflanzungen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

D.8 Brauchwassernutzung

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.

D.9 Überflutungsnachweis

Im Hinblick aufzunehmende Extremwetterlagen infolge des Klimawandels ist der Überflutungsnachweis bzw. die schadlose Rückhaltung für Grundstücke gemäß DIN1986-100 durchzuführen.

Gemäß Merkblatt M119 der DWA für die kommunale Überflutungsvorsorge sind die Grenzen der Verantwortung für den kommunalen Überflutungsschutz und -vorsorge wie folgt definiert:

Bei seltenen und außergewöhnlichen Starkregenereignissen wird die Zuständigkeit als „kommunale Gemeinschaftsaufgabe“ definiert. Die Kommune informiert über mögliche Risiken und entwirft Maßnahmenpläne zur Schadensbegrenzung. Die Verantwortung für den Objektschutz liegt jedoch bei den Eigentümern von Gebäuden und Infrastrukturen.

D.10 Hochwasserschutz

Das Plangebiet kann gemäß amtlicher Hochwassergefahrenkarte von extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) der südlich angrenzenden Amper (Gewässer 1. Ordnung) betroffen sein (siehe Darstellung in der Planzeichnung). Auf die Einhaltung der Vorgaben des §78b WHG „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ bei der Umsetzung von Bauvorhaben wird verwiesen. Innerhalb der Hochwasser-Risikogebiete (HQextrem-Flächen) sind bauliche Anlagen in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise zu errichten.

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude sollte mindestens 25 cm über HQextrem liegen. Gebäude/Wohngebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.)

Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation muss an das Extremhochwasser angepasst sein.

Sofern in betroffenen Gebieten Nutzungen mit besonderen Anforderungen an Versorgung bzw. Evakuierung angeordnet werden (bspw. Kindertagesstätten, Pflegeeinrichtungen, Seniorenwohnen o.ä.), sind entsprechende Flucht- und Rettungskonzepte zu erstellen und bereitzuhalten.

Insbesondere wird auf die folgenden, sich aus der Modellierung der Wasserstandshöhen im Planzustand ergebenden, Empfehlungen für betroffene Baugebiete:

- WA (4) HQextrem von 478,02 m ü.NN; empfohlene OK EG mind. 478,27 m ü.NN.
- WA (5) HQextrem von 477,36 m ü.NN; empfohlene OK EG mind. 477,61 m ü.NN.
- MU (6) HQextrem von 477,36 m ü.NN; empfohlene OK EG mind. 477,61 m ü.NN.

D.11 Starkregenvorsorge

Die Starkregengefahren minimierende Ausführung der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ist gemäß der Höhenplanung des Entwurfs zur Straßenplanung sicherzustellen.

Die sich aus dem Entwurf der Straßenplanung und den Maßnahmenempfehlungen ergebenden Höhendifferenzen, die der Ausbildung von Wasserbarrieren dienen können

(insbesondere Bordsteinhöhen, Höhendifferenzen zwischen wasserführender Rinne der Fahrbahn und Straßenbegrenzungslinie), sind bei der Herstellung der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen zu beachten.

Im gesamten Plangebiet sollten Tiefgaragenzufahrten (Oberkante Tiefgaragenschwelle) und sonstige Zugänge zu tief liegenden Räumen mindestens 15 cm über dem Niveau der wasserführenden Straßenrinne ausgebildet werden. Der konkreten Straßen- und Entwässerungsplanung ist hierbei Gewicht beizumessen. Unterschreitungen der Schwellenhöhen in Tiefgaragenzufahrten und sonstige Zugänge sollten nur in Ausnahmefällen erfolgen, wenn dadurch keine erhöhte Überflutungsgefahr besteht oder zusätzliche Maßnahmen für den Objektschutz getroffen werden.

D.12 DIN-Normen und sonstige Vorschriften

Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Normblätter, ISO-Normen, VDI-Richtlinien und sonstige Vorschriften werden während der üblichen Öffnungszeiten im Stadtbauamt der Großen Kreisstadt Dachau (Konrad- Adenauer-Straße 2-6; 85221 Dachau) zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.

D.13 Pflanzlisten

Artenliste für Bebauungspläne der Stadt Dachau



Botanisch	deutsch	heimisch (h) / stadt-klima- verträglich (s)
Bäume I. Ordnung - Großbäume		
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	h
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	h
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke	h
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche	h
<i>Gleditsia triacanthos 'Skyline'</i>	Lederhülsenbaum 'Skyline'	s
<i>Liquidambar styraciflua</i>	Amberbaum	s
<i>Liriodendron tulipifera</i>	Tulpenbaum	
<i>Pinus sylvestris</i>	Wald-Kiefer	h
<i>Platanus x acerifolia</i>	Ahornblättrige Platane	s
<i>Populus alba</i>	Silber-Pappel	h
<i>Populus nigra</i>	Schwarz-Pappel	h
<i>Populus nigra 'Italica'</i>	Säulen-Pappel	
<i>Quercus cerris</i>	Zerr-Eiche	s
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche	h/s
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	h/s
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide	h
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	h
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde	h
<i>Tilia tomentosa 'Szeleste'</i>	Silber-Linde 'Szeleste'	s
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme	h
Bäume II. Ordnung - mittelgroße Bäume		
<i>Acer campestre 'Elsrijk'/'Huibers Elegant'</i>	Feld-Ahorn 'Elsrijk'/'Huibers Elegant'	h/s
<i>Acer opalus</i>	Schneeball-Ahorn	s
<i>Alnus incana</i>	Grau-Erle	h
<i>Alnus x spaethii</i>	Purpur-Erle	s
<i>Betula pubescens</i>	Moor-Birke	h
<i>Carpinus betulus in Sorten</i>	Hainbuche	h
<i>Celtis australis</i>	Europäischer Zürgelbaum	s
<i>Cercidiphyllum japonicum</i>	Lebkuchenbaum	
<i>Davidia involucrata var. vilmoriniana</i>	Taschentuchbaum	
<i>Fraxinus ornus 'Louisa Lady'</i>	Blumen-Esche 'Louisa Lady'	s
<i>Juglans regia</i>	Walnuss	h
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Gemeine Hopfenbuche	s

<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	h
<i>Staphylea pinnata</i>	Gemeine Pimpernuss	
<i>Viburnum</i> in Arten und Sorten	Schneeball	h
Heckengehölze für Schnitthecken		
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	h
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	h
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	h
<i>Crataegus</i> in Arten und Sorten	Weißdorn	h
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche	h
<i>Ligustrum</i> in Arten und Sorten	Liguster	h
<i>Osmanthus</i> in Arten und Sorten	Duftblüten	
Fassadenbegrünung		
<i>Actinidia</i> in Arten und Sorten	Strahlengriffel	
<i>Akebia quinata</i>	Fingerblättrige Akebie	
<i>Campsis</i> in Arten und Sorten	Trompetenblume	
<i>Celastrus orbiculatus</i>	Baumwürger	
<i>Clematis</i> in Arten und Sorten	Waldrebe	
<i>Euonymus</i> in Arten und Sorten	Spindelstrauch	
<i>Hedera</i> in Arten und Sorten	Efeu	
<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletterhortensie	
<i>Jasminum nudiflorum</i>	Winterjasmin	
<i>Lonicera</i> in kletternden in Arten und Sorten	Kletterndes Geißblatt, Heckenkirsche	
<i>Parthenocissus</i> in Arten und Sorten	Jungferneben	
<i>Rosa</i> in Arten und Sorten	Kletterrosen	
<i>Vitis coignetiae</i>	Rostrote Weinrebe	
<i>Wisteria</i> in Arten und Sorten	Blauregen	
Wiesenansaat		
<i>autochthon und regionaltypisch, Kräuter- und Blumenanteil mindestens 50 %; Ursprungsgebiet 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion, Produktionsraum 8 Alpen und Alpenvorland</i>		
Dachbegrünung Intensiv / Extensiv		
<i>mindestens 15 verschiedene Kräuter- und Blumenarten</i>		