



**Stadt Garching b. München**  
Rathausplatz 3  
85748 Garching

## **Bebauungsplan Nr. 175 „Wohnen am Bürgerpark“**

Entwurf

### **Teil B Textteil**

Dieser Textteil umfasst 12 Seiten

**Verfasser:**

**J E S T A E D T** |  
**+ P A R T N E R**

Büro für Raum- und Umweltplanung  
80337 München • Reisingerstraße 13  
Tel. 089/72467880 • Fax 089/72467881

**München, den 05.08.2024**

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 Abs. 2 der Bayer. Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) erlässt die Stadt Garching, Landkreis München folgende

## **S A T Z U N G**

### **1. Bestandteile des Bebauungsplans**

- 1.1 Der Bebauungsplan Nr. 175 »Wohnen am Bürgerpark« besteht aus der Bebauungsplanzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen und Hinweisen in der Fassung vom 21.12.2023 und diesen textlichen Festsetzungen und Hinweisen in der Fassung vom 21.12.2023. Beigefügt ist die Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 21.12.2023.

### **FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

### **2. Art der baulichen Nutzung**

- 2.1 Die Flächen, die in der Planzeichnung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) mit dem Planzeichen 1.1 gekennzeichnet ist, wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

2.1.1 Im WA sind die baulichen Anlagen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig.

2.1.2 Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2.1.3 Die Anzahl an zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden im WA ist auf höchstens eine Wohnung je angefangene 130 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche begrenzt.

- 2.2 Die Fläche, die in der Planzeichnung als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit dem Planzeichen 5.1 gekennzeichnet ist, wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

Die Fläche für Gemeinbedarf „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen für eine Kindertageseinrichtung einschließlich der diese Nutzung ergänzenden Einrichtungen, wie Verwaltungs-, Lager- und Nebenräumen und den zugehörigen Stellplätzen. Wohnungen für Bedienstete von Gemeinbedarfseinrichtungen der Stadt Garching sind bis zu einer gesamten maximalen Geschossfläche von 318 m<sup>2</sup> zulässig.

### 3 Maß der baulichen Nutzung, Höhenentwicklung

- 3.1 Im Bauraum 2 darf die festgesetzte höchstzulässige Geschossfläche (GF) durch Arkadendurchgänge um maximal 25 m<sup>2</sup> und im Bauraum 4 um maximal 35 m<sup>2</sup> überschritten werden. Die festgesetzte höchstzulässige Geschossfläche (GF) darf durch Kinderwagen- und Fahrradabstellräume sowie Müllräume, wenn diese vollständig in das Erdgeschoss integriert sind, im Bauraum 2 um maximal 90 m<sup>2</sup> und im Bauraum 4 um maximal 80 m<sup>2</sup> überschritten werden.
- 3.2 Die maximal zulässige Grundfläche (GR) darf durch Balkone, Terrassen und Lichtschächte sowie Vordächer in den Bauräumen 2, 3, 4, und 5 um 12,50%, im Bauraum 1 um 19,00% und im Bauraum 6 um 24,00% überschritten werden.
- 3.3 Die maximal zulässige Grundfläche (GR) je Baugrundstück kann durch bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten) und § 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO (Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) um bis zu 55 % überschritten werden.
- 3.4 Die maximal zulässige Grundfläche (GR) je Baugrundstück kann durch bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO um bis zu 110 % überschritten werden.
- 3.5 Die Grundfläche darf durch die Grundflächen der Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- 3.6 Die festgesetzten maximal zulässigen Wandhöhen (WH) beziehen sich auf den für den jeweiligen Bauraum festgesetzten Höhenbezugspunkt:
- Bauraum 1 und Bauraum 2 - Bezugshöhenkote 479,72 m ü. NHN (Meter über Normalhöhennull)
  - Bauraum 3 und Bauraum 4 - Bezugshöhenkote 479,35 m ü. NHN
  - Bauraum 5 - Bezugshöhenkote 478,89 m ü. NHN
  - Bauraum 6 - Bezugshöhenkote 478,96 m ü. NHN
  - Bauraum 7 - Bezugshöhenkote 478,93 m ü. NHN

Die jeweilige Wandhöhe (WH) bemisst sich vom festgesetzten Höhenbezugspunkt zum jeweiligen Bauraum bis zu dem Schnittpunkt der Außenwand mit Dachhaut bei Satteldächern (SD) oder vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zu dem oberen Abschluss der Wand einschließlich Attika bei Flachdächern.

- 3.5 Technikaufbauten sowie Anlagen zur Energiegewinnung dürfen die maximale Wandhöhe (WH) um 0,50 m überschreiten, wenn sie allseits um mindestens das Maß der Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe von der Dachkante zurücktreten.

#### **4 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen, Bauliche Gestaltung**

- 4.1 Es gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen. Balkone und Terrassen sowie deren zugehörige Trennwände dürfen diese Baugrenzen mit einer Tiefe von maximal 2,00 m und auf einer Länge von maximal 4,00 m je Balkon/Terrasse überschreiten. In den Bauräumen 1 und 6 sind Terrassen mit den Maßen max. 3,00 m Tiefe und max. 4,00 m Länge zulässig.

Terrassentrennwände dürfen eine Tiefe von maximal 3,00 besitzen. Lichtschächte dürfen die Baugrenzen mit einer Tiefe von maximal 0,80 m und auf einer Länge von maximal 1,00 m je Lichtschacht überschreiten.

Vordächer dürfen ausnahmsweise die Baugrenze um 1,00 m mit einer Breite von 1,55 m überschreiten. Dachüberstände sind mit einer Tiefe bis zu 0,50 m zulässig.

- 4.2 Es gelten die gesetzlichen Abstandsflächentiefen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

- 4.3 Für die mit FD gekennzeichneten Gebäudekörper sind ausschließlich Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 10° zulässig. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Für die mit SD gekennzeichneten Baukörper sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° und maximal 35° zulässig.

- 4.4 Auf der Nordseite der mit SD gekennzeichneten Baukörper sind Gauben mit den Maßen 1,785 m (Höhe) und 2,11 m Breite zulässig in einem Abstand von min. 2,8 untereinander und min. 1,7 zum Ortgang (Außenkante) zulässig.

- 4.5 Dachflächenfenster sind nur auf der Südseite von Satteldächern zulässig. Gauben sind auf Südseiten unzulässig. Dachflächenfenster mit einer Breite von jeweils 1,00 m und einer Höhe von 1,00 m sind zulässig. Die Glasfläche darf max. 3/5 der Traufhöhe betragen. Zwischen Dachflächenfenstern ist ein Abstand von min. 0,10 m einzuhalten.

- 4.6 Auf Mindestens 50 % der Dachflächen sind Anlagen zur Energiegewinnung (z. B. Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) vorzusehen und in die Gestaltung zu integrieren.

- 4.7 Dachterrassen sind im Bereich der zurückgesetzten Geschosse zulässig.

- 4.8 Wintergärten sind nicht zulässig.

- 4.9 Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Aufschüttungen für grünordnerische Maßnahmen.

## **5 Stellplätze, Verkehrsanlagen**

- 5.1 Alle notwendigen Kfz-Stellplätze (auch Behinderten- und Besucherstellplätze) sind in einer Tiefgarage anzuordnen. Die Tiefgarage ist nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Bauräume sowie innerhalb der festgesetzten Umgrenzung von Flächen für die Tiefgarage zulässig. Umgrenzung geht anderen Planzeichen vor. Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für die Tiefgarage sind neben Kfz-Stellplätzen auch Keller-, Technik- und Müllsammelräume sowie Abstellräume für Fahrräder und Kinderwagen zulässig.
- 5.2 Die Tiefgaragenzufahrt ist nur auf der in der Planzeichnung vorgesehenen Fläche zulässig.
- 5.3 Die Tiefgaragenrampe ist einzuhausen. Die Wandhöhe darf maximal 3,00 m betragen. Es wird ein Flachdach festgesetzt, die Rampe ist auf der Dachfläche extensiv zu begrünen und zu bepflanzen sowie an den Seiten einzugrünen.
- 5.4 Zur Ermittlung der erforderlichen Kfz- und Fahrradstellplätze ist die Garagen-, Fahrrad- und Stellplatzsatzung (GaFStS) der Stadt Garching in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung anzuwenden.
- 5.5 Mehr als die Hälfte der erforderlichen Fahrradstellplätze sind oberirdisch anzuordnen in den gemäß Planzeichnung vorgesehenen Flächen.
- 5.6 Außerhalb der Grundfläche für Gebäude ist über der Oberkante Tiefgaragendecke eine Überdeckung mit Mutterboden beziehungsweise Substrat von mindestens 0,80 m vorzusehen. Bei Baumstandorten ist über der Oberkante Tiefgaragendecke eine Überdeckung an Mutterboden beziehungsweise Substrat von mindestens 1,00 m vorzusehen.
- 5.7 Oberirdische Standplätze von Abfall- und Wertstoffbehältern sind witterungsgeschützt zu errichten und einzugrünen.

## **6 Nebenanlagen**

- 6.1 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur als Gartenhäuser bis zu einer Größe von 2 auf 2 Metern bzw. 8 m<sup>3</sup> und einer maximalen Höhe von 2,20 m auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig
- 6.2 Spielplätze sind grundsätzlich auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **7 Einfriedungen**

- 7.1 Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von mindestens 0,10 m auszuführen. Mauern oder Gabionenwände sind als Einfriedungen nicht zulässig.

- 7.2 Einfriedungen in Verbindung mit Wohnungsgärten sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt je Bauraum und nur als Maschendrahtzäune zulässig. Sie sind beidseitig mit Sträuchern zu bepflanzen.
- 7.3 Einfriedungen auf der Gemeinbedarfsfläche sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt des Bauraums 7 zulässig.
- 7.4 Kabelverteilerschächte dürfen nur in die Einfriedung des Grundstücks integriert, auf den Privatgrundstücken aufgestellt werden.

## **8 Grünordnung und Artenschutz**

- 8.1 Die unbebauten Grundstücksflächen, auch innerhalb der Baugrenzen – soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen benötigt werden – sind nach Art. 7 Abs. 1 Ziffer 2 BayBO zu begrünen oder zu bepflanzen.
- 8.2 Notwendige Zugänge sowie Befestigungen für oberirdische Standplätze von Abfall- und Wertstoffbehältern, Be- und Entlüftungsanlagen o.ä. sind von Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- 8.3 Alle nicht befahrbaren Flächen bzw. Beläge sind wasserdurchlässig zu gestalten.
- 8.4 Mindestens 20% der Flächen der Baugrundstücke sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Zierschottergärten sind unzulässig.
- 8.5 Je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind ein standortgerechter, vorwiegend heimischer Laubbaum 2. bis 3. Ordnung sowie fünf standortgerechte, vorwiegend heimische Laubsträucher zu pflanzen. Dabei werden private Gärten nicht berücksichtigt. Bäume mit Anpflanzgebot sind nicht anzurechnen.
- 8.6 Der Standort, der mit Anpflanzgeboten festgesetzten Bäume, kann um bis zu 5 m verschoben werden.
- 8.7 Tür- und/oder fensterlose Wand- oder Fassadenflächen sind, sofern sie eine Größe von mindestens 30 m<sup>2</sup> aufweisen, zu begrünen.
- 8.8 Vorgartenflächen der Eingangsseiten von Häusern und gemeinschaftlich genutzte Flächen sind mit Gehölzpflanzungen und krautigen Pflanzen zu begrünen.
- 8.9 Für die Bäume, Gehölze und Kletterpflanzen sind standortgerechte Arten gemäß Pflanzliste zu verwenden.  
Die Pflanzungen auf den Grünflächen sind entsprechend dem Baufortschritt abschnittsweise vorzunehmen.  
Die nach den Festsetzungen gepflanzten Bäume, Sträucher, Unterpflanzungen und Kletterpflanzen sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Beschädigte und ausgewachsene Pflanzen sind in der nächstfolgenden Pflanzperiode durch eine in Art und Wuchsordnung gleich- oder höherwertige Ersatzpflanzung zu ersetzen, Mindestpflanzqualitäten gemäß Ziffer B.8.12.

## 8.10 Pflanzliste:

### **Bäume 2. Ordnung:**

Acer campestre	(Feldahorn)
Acer platanoides 'Columnare'	(Säulenförmiger Spitzahorn)
Alnus incana	(Grau-Erle)
Alnus x spaethii	(Purpur-Erle)
Carpinus betulus 'Fastigiata'	(Pyramiden-Hainbuche)
Ostrya carpinifolia	(Hopfen-Buche)
Quercus robur 'Fastigiata'	(Säulen-Eiche)
Sorbus domestica	(Speierling)
Tilia cordata 'Rancho'	(Kleinkronige Winterlinde)

### **Bäume 3. Ordnung:**

Acer campestre 'Fastigiata'	(Säulen-Feldahorn)
Acer monspessulanum	(Felsen-Ahorn)
Amelanchier arborea 'Robin Hill'	(Felsenbirne)
Carpinus betulus 'Frans Fontaine'	(Säulen-Hainbuche)
Crataegus monogyna 'Stricta'	(Eingrifflicher Weißdorn)
Malus-Hybriden	(Zierapfel-Sorten)
Malus tschonoskii	(Scharlachapfel)
Sorbus intermedia	(Schwedische Mehlbeere)

### **Gehölzpflanzung:**

#### Sträucher

Abeliophyllum distichum	(Weiße Forsythie)
Amelanchier lamarckii	(Kupfer-Felsenbirne)
Berberis thunbergii	(Thunbergs Berberitze)
Cornus alba	(Weißer Hartriegel)
Cornus mas	(Kornelkirsche)
Crataegus monogyna	(Eingrifflicher Weißdorn)
Crataegus prunifolia	(Pflaumenblättriger Weißdorn)
Euonymus fortunei 'Minimus'	(Zwerg-Kriechspindel)
Hypericum calycinum	(Niedriges Johanniskraut)
Ligustrum vulgare 'Lodense'	(Zwerg-Liguster)
Philadelphus coronarius	(Europäischer Pfeifenstrauch)
Potentilla fruticosa 'Goldteppich'	(Fingerstrauch)
Prunus cerasifera	(Wildpflaume)
Ribes alpinum	(Alpen-Johannisbeere)
Rosa multiflora	(Vielblütige Rose)
Rosa rubiginosa	(Wein-Rose)
Salix cinerea	(Grau-Weide)
Salix purpurea	(Purpur-Weide)
Spiraea arguta	(Brautspiere)

#### Hecke (Formschnitt)

Acer campestre	(Feldahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Cornus mas	(Kornelkirsche)
Crataegus monogyna	(Eingrifflicher Weißdorn)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)

Ligustrum vulgare (Liguster)

**Kletterpflanzen:**

Ampelopsis aconitifolia	(Eisenhutblättrige Scheinrebe)
Aristolochia tomentosa	(Pfeifenwinde)
Clematis macropetala	(Akelei-Waldrebe)
Clematis tangutica	(Gold-Waldrebe)
Euonymus fortunei `Silver Queen`	(Weißbunte Kriechspindel)
Hedera colchica `Sulphur Heart`	(Kaukasus-Efeu)
Humulus lupulus	(Hopfen)
Jasminum nudiflorum	(Winterjasmin)
Lonicera periclymenum	(Heimisches Waldgeißblatt)
Vitis amurensis	(Amurrebe)

und weitere standortgerechte, vorwiegend einheimische Laubbäume (z.B. Obstbäume) und Gehölze, die klimaangepasste Eigenschaften aufweisen.

8.11 Bei Begrünungsmaßnahmen ist standortgerechte Vegetation, unter Berücksichtigung klimaangepasster Eigenschaften, mit nachfolgend aufgeführter Mindestpflanzqualität zu verwenden:

- Bäume 2. Ordnung (mittelgroße Bäume 15 - 20 m Höhe): Hochstamm, Stammumfang 18 – 20 cm
- Bäume 3. Ordnung (Kleinbäume bis 10 Höhe): Hochstamm, Stammumfang 16 – 18 cm
- Obstbäume: Hoch- oder Halbstamm, Stammumfang 14 – 16 cm
- Sträucher: 3 x verpflanzt, mit einer Höhe von mind. 100 – 125 cm
- Schling- und Kletterpflanzen: Solitärpflanzen 3 x verpflanzt bzw. mit Ballen und 4 – 6 Trieben, 60 – 100 cm Höhe

8.12 Für eine gesunde Entwicklung, Langlebigkeit und wenig Pflegeaufwand sind für Baumneupflanzungen 2. Ordnung (Bäume von 10 bis 20 m Höhe) Pflanzgruben mit einem Volumen von 20 – 28 m<sup>3</sup> (bei 1,5 m Tiefe) und für Baumneupflanzungen 3. Ordnung (Bäume bis 10 m Höhe) Pflanzgruben mit einem Volumen von 13 – 20 m<sup>3</sup> (bei 1,0 m Tiefe) herzustellen.

Eine Baumscheibe kann eine geringere Fläche aufweisen, wenn eine Erweiterung des Wurzelraums unter wasserdurchlässigen Verkehrsflächen mit einem Wurzelkammersystem erfolgt. Dabei ist die Mindestgröße der offenen, unbefestigten Bodenfläche von 9 m<sup>2</sup> bei Bäumen 2. bis 3. Ordnung einzuhalten.

8.13 Als Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung (VM) und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF) sind die nachfolgenden artenschutzfachliche Maßnahmen entsprechend dem der Begründung als Anlage beigefügten „Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ umzusetzen.

- VM-1 Gehölzentfernungen außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. außerhalb des Zeitraumes, in dem Fledermäuse Sommer- oder Einzelquartiere nutzen, somit im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober bis zum 28. Februar (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG)
- VM-2 Gebäudeabriss außerhalb der Brutsaison von Vögeln bzw. außerhalb des Zeitraumes, in dem Fledermäuse Einzelquartiere nutzen
- VM-3 Reduzierung von Lichtemissionen

- CEF 1 Anbringen von 4 Nistkästen oder einem Spatzenturm
- CEF 2 Anbringen von 4 Starenkästen

Die Standorte sind mit dem Landratsamt München, untere Naturschutzbehörde, abzustimmen und die Anbringung ist fachlich zu begleiten.

Hinweis: Während der Bauphase werden die Nistkästen (CEF-Maßnahmen) an angrenzenden städtischen Bäumen befestigt. Im Nachgang werden innerhalb des Bebauungsplangebietes die vier Nistkästen sowie die vier Starenkästen an geeigneten Standorten angebracht.

## **9 Private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung**

Die in der Planzeichnung festgesetzte private Verkehrsfläche dient ausschließlich der Zufahrt von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen sowie Fahrzeugen der Müllabfuhr.

## **10 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser / Grundwasserschutz**

- 10.1 Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und wenig befahrenen Verkehrsflächen ist möglichst breitflächig auf dem Baugrundstück über eine geeignete Oberbodenschicht in das Grundwasser einzuleiten. Sofern keine breitflächige Versickerung über die belebte, bewachsene Bodenzone in Grünflächen möglich ist, ist das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser, nachdem es vorgereinigt wurde über Rigolen, Sickerbecken etc. zu versickern.
- 10.2 Verschmutztes Niederschlagswasser von stark befahrenen Verkehrsflächen sowie Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist, ist zu sammeln, ggf. zurückzuhalten und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.
- 10.3 Das Versickern von Niederschlagswasser stellt einen wasserrechtlichen Benutzungstatbestand dar und bedarf einer behördlichen Erlaubnis. Genehmigungsbehörde ist das Landratsamt München. Werden die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten, ist eine erlaubnisfreie Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers möglich. Vom Bauwerber ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV anzuwenden ist.
- 10.4 Bauliche Anlagen, für die die Dachform Flachdach zulässig ist, sind zu mindestens 80 % der Dachfläche extensiv mit einer durchwurzelbaren Gesamtschichtdicke von mindestens 12 cm (einschließlich Dränschicht) zu begrünen. Die zu begrünende Dachfläche muss ein Wasser-Rückhaltevolumen von 50 l/m<sup>2</sup> aufweisen.

Stadt Garching  
Garching, \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.202x

Dr. Dietmar Gruchmann  
Erster Bürgermeister

## **Hinweise**

### Immissionsschutz

Das Plangebiet ist den Freizeitgeräuschen durch Nutzungen des Bürgerparks Garching ausgesetzt.

Die Geräuschsituation wurde in dem schalltechnischen Untersuchungsbericht Nr. 5901/B1/kad vom 19.05.2022 der Steger & Partner GmbH untersucht. Er kommt zu folgenden Ergebnissen:

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete werden tags und nachts durch die einwirkenden Freizeit- und Anlagengeräusche im gesamten Bebauungsplangebiet im Regelbetrieb eingehalten.

Im Rahmen von seltenen Veranstaltungen, die zukünftig im Bürgerpark durchgeführt werden, können unter Anwendung der Regelungen für seltene Ereignisse im Sinne der Freizeitlärmrichtlinie des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) vom 06.03.2015 die Beurteilungspegel dieser Veranstaltungsgeräusche im Bebauungsplangebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie übersteigen. Nach Ziff. 4.4.2 der Freizeitlärmrichtlinie soll die Anzahl der Tage (24-Stunden-Zeitraum) mit seltenen Veranstaltungen 18 pro Kalenderjahr nicht überschreiten. Sofern bei seltenen Veranstaltungen Überschreitungen des Beurteilungspegels vor den Fenstern im Freien von 70 dB(A) tags und/oder 55 dB(A) nachts zu erwarten sind, ist deren Zumutbarkeit explizit zu begründen

### Artenschutz

Beim Abriss der Gebäude ist sicherzustellen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG entstehen können. Es sollte vor Gebäudeabbruch eine artenschutzrechtliche Untersuchung durch eine fachlich geeignete Person bzgl. Fledermausvorkommen und gebäudebrütende Vogelarten durchgeführt werden. Hierbei sollten alle geeigneten Strukturen, z.B. Dachböden, Fensterläden und etwaige potenzielle Spalten- und Höhlenquartiere untersucht werden. Das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde vor Abbruch mitzuteilen. Bei Vorkommen von geschützten Arten sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Diese sollten mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

Dasselbe gilt für zu beseitigende Gehölze im Vorfeld von Fällungsarbeiten hinsichtlich Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Spalten, Risse und Höhlungen).

Zur Minimierung des Kollisionsrisikos ist entsprechend dem Vermeidungsgebot im Bereich von Verglasungen oder großflächigen Glaselementen, Fensterbändern etc. dem Vogelschutz Rechnung zu tragen. Durch reflexionsarme mit geeigneten Mustern bedruckte Verglasungen ist die Spiegelung und Transparenz an Gefahrenstellen zu vermeiden. Die Maßnahmen haben zum Zeitpunkt der Ausführung dem aktuellen wissenschaftlichen Stand zu entsprechen (s. u.a. <http://vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm>).

Bei der Außenbeleuchtung ist der Insektenschutz zu berücksichtigen (Art. 11a Bay-NatSchG). Die Umsetzung sollte gemäß der Recherche des Bayerischen Landesamtes für Umwelt: „Lichtverschmutzung – Ursache des Insektenrückgangs?“ von Johannes Voith und Bernhard Hoiß erfolgen ([www.anl.bayern.de/publikationen/anliegen/doc/an41122voith\\_et\\_al\\_2019\\_lichtverschmutzung.pdf](http://www.anl.bayern.de/publikationen/anliegen/doc/an41122voith_et_al_2019_lichtverschmutzung.pdf)).

Die Beleuchtung ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren. Beleuchtungen, die nicht unbedingt erforderlich sind (z.B. aus Sicherheitsgründen) sollten in der Zeit von 20 Uhr bis 6 Uhr abgeschaltet werden.

In dem Planungsgebiet werden basierend auf den ökologischen Kriterienkatalog der Landeshauptstadt München vom 20.10.2021, soweit die Fassadengestaltung es ermöglicht, die erforderlichen Nistkästen angebracht.

### Altlasten

Sollte bei den Aushubarbeiten optisch oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenverunreinigung oder Altlasten hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt München zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen, bis die Entsorgung des Materials geklärt ist.

### Barrierefreiheit

Die Zugänge zu den Gebäuden mit maximal III Vollgeschossen sind barrierefrei zu gestalten.

### Wasserwirtschaft

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert.

Zum Schutz von hohen Grundwasserständen und sonstigen hydrostatisch wirksamen Wässern (z.B. Stau- und Schichtenwasser) müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume sowie alle Gebäudeeinführungen (Sparten, Kellerfenster, Rückstauklappen für Kanalleitungen etc.) bis mindestens zum bisher bekannten Grundwasserhöchststand (HHW) von 477,7 m ü. NHN zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden.

Die Tiefgarage ist grundsätzlich wasserdicht auszuführen. Die DIN 18195 mit DIN 18533 ist zu beachten. Schleppwasser ist in Verdunstungsrinnen zu fassen. Auf das LfU-Merkblatt 4.3/15 mit dazugehörigem Schreiben in Anlage 1 wird verwiesen.

Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

#### Freiflächengestaltungsplan

Im Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung der Festsetzungen der Grünordnung durch geeignete Planunterlagen z.B. Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 27.01.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans vom 30.06.2022 fand in der Zeit vom 24.08.2022 bis 26.09.2022 statt.
- c) Zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.06.2022 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit 24.08.2022 bis 26.09.2022 beteiligt.
- d) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom x.xx.20xx wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.20xx bis xx.xx.20xx öffentlich ausgelegt.
- e) Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom xx.xx.20xx wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.20xx bis xx.xx.20xx beteiligt.
- f) Die Stadt Garching hat mit Beschluss des Stadtrates vom xx.xx.20xx den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom xx.xx.20xx als Satzung beschlossen.

Stadt Garching, den .....

.....  
Dr. D. Gruchmann, Erster Bürgermeister

Siegel

Ausfertigung der Satzung:

Stadt Garching, den .....

.....  
Dr. D. Gruchmann, Erster Bürgermeister

Siegel

- g) Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Stadt Garching, den .....

.....  
Dr. D. Gruchmann, Erster Bürgermeister

Siegel