

Bebauungsplan Nr. 157 "Erweiterung General Electric", 1. Änderung, Stadt Garching



Die Stadt Garching bei München erlässt aufgrund der §§ 2, 3, 4, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) sowie Art. 3 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung diesen Bebauungsplan als

Satzung

A Festsetzungen durch Planzeichen und Text

- 1. Geltungsbereich**
 - 1.1 Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - 1.2 Der Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 157 "Erweiterung General Electric" vom 21.10.2010.
- 2. Art der baulichen Nutzung**
 - 2.1 SO 1 Sondergebiete SO 1, SO 2 „Hochschulbereich“, gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO
SO 2
 - 2.2 In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind zulässig: Einrichtungen für Test- und Versuchsmaßnahmen im Rahmen der wissenschaftlichen Forschung und Entwicklung in den Bereichen
 - Energie und Kraftanlagen, Maschinenbau,
 - Elektronik und Informatik, Elektrotechnik,
 - Medizintechnik und Diagnostik, medizinische Innovation,
 - Automobiltechnologie, Antriebstechnik, Kunststoffanwendung,
sowie Einrichtungen, die für den Betrieb und die Verwaltung dieser Nutzungen notwendig sind.
- 3. Maß der baulichen Nutzung**
 - 3.1 GR Maximal zulässige Grundfläche mit Angabe in m² gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO, z.B. 1.100 m²
 - 3.2 WH Wandhöhe in Metern als Höchstmaß, bezogen auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt (vgl. A 10.2), z.B. 12,0 m
 - 3.3 Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen
- 4. Überbaubare Flächen**
 - 4.1 Baugrenze
 - 4.1.1 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen von Rampen und Eingangsvorbauten bis zu einer Tiefe von 2,50 m und einer maximalen Fläche von 60 m² überschritten werden.
 - 4.1.2 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen von Dachüberständen der Hauptbaukörper bis zu einer Tiefe von 2,50 m und einer maximalen Fläche von 280 m² überschritten werden.
 - 4.1.3 Die Errichtung von Tiefgaragen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 - 4.2 Dachaufbauten sind bis zu einer Höhe von 15 m bezogen auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt (vgl. A 10.2) und mit einem Mindestabstand von 2 m zur Dachvorderseite zulässig.
 - 4.3 Die nach A 3.1 zulässigen Grundflächen dürfen durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Fläche von 5.900 m² überschritten werden.

5. Bauliche Gestaltung

- 5.1 FD Flachdach
- 5.2 PD Pultdach, zulässige Dachneigung von maximal 10°
- 5.3 Sämtliche Dachflächen ab einer Fläche von 20 m² sind zu begrünen und mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auszustatten. Davon ausgenommen sind technische Anlagen und Aufenthaltsflächen auf den Dachflächen. Für die begrüneten Flächen ist eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 10 cm einschließlich Dränschicht vorzusehen. Für die Einsaat oder Bepflanzung sind heimische, insektenfreundliche Arten zu verwenden.
- 5.4 Die Materialwahl für die Fassadengestaltung hat sich nach der umgebenden Bausubstanz zu richten. Des Weiteren ist an den senkrechten Fassaden die Anbringung von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zulässig. Im Übrigen ist Art. 8 der BayBO zu beachten.

6. Verkehrsflächen

- 6.1 Private Verkehrsfläche

7. Grünordnung

- 7.1 Private Grünfläche, als nährstoffarmes, artenreiches Grünland anzulegen und extensiv zu bewirtschaften; zulässig sind private Rad- und Fußwege, die einen Mindestabstand von 2,5 m zu Baumstandorten einhalten (vom nächstliegenden Wegrand zum Stammittelpunkt gemessen).
- 7.2 Baum, zu erhalten
- 7.3 Baum, zu pflanzen

7.4 Für die Neupflanzung der Bäume sind standortgerechte, heimische Baumarten zu verwenden entsprechend der unter B 7 hinweislich genannten Vorschlagsliste Bäume, Pflanzqualität: Hochstamm, mind. 4xv. m.B., StU 30-35.

- 7.5 Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Pflanz- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Pflanzungen dürfen nicht beseitigt oder beschädigt werden. Sie sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Beschädigte oder ausgefallene Gehölze sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode mit einer gleichwertigen Art derselben Wuchsordnung in der festgesetzten Pflanzqualität nachzupflanzen.
- 7.6 Die festgesetzten Baumpflanzungen können aus gestalterischen oder technischen Gründen um bis zu 2 m verschoben werden.
- 7.7 Die unbebauten Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen zu gestalten. Befestigte Flächen sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung notwendig sind.
- 7.8 Befestigte Flächen, insbesondere oberirdische KFZ-Stellplätze, sind dauerhaft wasserdurchlässig herzustellen, soweit dies funktional möglich ist, z.B. mit wassergebundener Decke, mit Rasenfugenpflaster mit mind. 3 cm breiten Fugen oder mit Rasengittersteinen.
- 7.9 Bauliche Einfriedungen sind als offene Stabgitterzäune oder Maschendrahtzäune zulässig. Die Zäune sind sockellos zu errichten mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm.
- 7.10 Die Pflanzungen und Begrünungen der Flächen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfähigkeit der Gebäude herzustellen.

8. Artenschutz

- 8.1 Der Rückbau von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, also im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar, zulässig.
- 8.2 In der Vegetationsperiode unmittelbar vor Rückbau von Gebäuden und vor Baubeginn ist eine Kontrollbegehung im Hinblick auf Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten durch eine fachlich qualifizierte Person erforderlich. Gegebenenfalls sind Maßnahmen zu treffen, um die Auslösung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs.1 BNatSchG zu vermeiden.

8.3 Um sicherzustellen, dass sich das Lebensraumangebot für gebäudebewohnende Vögel nicht verschlechtert, sind vor dem Rückbau des abzubrechenden Bestandsgebäudes drei Nistkästen für Haussperlinge und drei Nistkästen für Halbhöhlenbrüter im nahen Umfeld aufzuhängen.

9. Denkmalschutz

9.1 Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

10. Sonstige Festsetzungen

- 10.1 Maßangabe in m, z.B. 13,5 m
- 10.2 474,70 Höhenbezugspunkt in Metern über Normalnull (NN), z.B. 474,70 m

B Hinweise

1. D-1-7736-0037 Bodendenkmal, mit Nummer
2. abzubrechendes Gebäude
3. Bestandsgebäude

4. Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mindestens im Maßstab 1:200 beizulegen.

5. Hinweis zum Lärmschutz

5.1 Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis zu führen, dass die gewerbliche Nutzung unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastung durch andere Anlagen zu keiner Überschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den nächstgelegenen, schutzbedürftigen Nutzungen führt.

6. Wasserwirtschaftliche Hinweise

- 6.1 Um Überflutungsschäden infolge von Starkregenereignissen zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
- 6.2 Auf Grundstücken mit einer abflusswirksamen (befestigten) Fläche von größer 800 m² ist mit einem Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 eine Drittbeeinträchtigung zu prüfen. Der Nachweis ist dem Landratsamt München vorzulegen.
- 6.3 Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen. In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind, sofern Metaldächer zum Einsatz kommen sollen, nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z.B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.

6.4 Sofern in außen aufgestellten, nicht überdachten technischen Aufbauten (z.B. Lüftungsanlagen) mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (z.B. Kältemittel), ist das anfallende Niederschlagswasser gesondert zu beseitigen. Die Flächen sind entsprechend klein zu halten und abzugrenzen.

6.5 Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser und auf Flächen mit Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind den einschlägigen Technischen Regeln (LFU - M Nr. 4, 5/5, DWA - A 138, DWA - M 153) zu entnehmen.

6.6 Tiefgaragen sind grundsätzlich wasserdicht auszuführen. Die DW 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.

6.7 Der Einfluss des Wiesäckerbachs (Hochwasser, lokale Aufhöhung von Grundwasser) auf die geplante Bebauung ist zu berücksichtigen.

7 Vorschlagsliste Bäume

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

8 Bodendenkmäler

- Zutage tretende Bodendenkmäler sind zu melden. Es gelten folgende Nebenbestimmungen:
- a) Der Antragsteller hat vor Beginn der Erdarbeiten eine sachgerechte archäologische Sondierung im Einvernehmen und unter der Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (BLFD) im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen. Die Erlaubnispflicht nach Art. 7 Abs. 1 DSchG für Bodeneingriffe im Planungsbereich ist entsprechend zu beantragen.
 - b) Nach Ergebnis der Sondierung hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter fachlicher Aufsicht des BLFD zur Sicherung und Dokumentation aller von der baulichen Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen nach den Grabungsrichtlinien und dem Leistungsverzeichnis des BLFD.
 - c) Der Antragsteller hat alle Kosten der Sondierung und der Ausgrabungen zu tragen.
 - d) Mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

9 Artenschutz

- 9.1 Für die Außenbereiche ist eine streulichtarme und insektenfreundliche Beleuchtung vorzusehen. Entsprechend der aktuellen Gesetzgebung (§ 11a BNatSchG) ist die Außenbeleuchtung auf das zwingend notwendige Maß zu beschränken. Es sind niedrige Lichtmasten mit Leuchtschirmen ohne Seitenlicht zu verwenden, und es sind moderne LED-Lampen mit warmweißer Farbtemperatur (< 3.000 Kelvin) zu wählen. Der Einbau einer nächtlichen Dimm- oder Abschaltautomatik ist zu prüfen.
- 9.2 Auf vogelgefährdende Glasflächen ist zu verzichten, beispielsweise für Lärmschutz, als Glasbrüstungen oder als großflächige Fenster (siehe "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht", Schweizerische Vogelwarte et al. 2022). Entsprechende Vorkehrungen zur Minimierung des Kollisionsrisikos, z.B. durch die Verwendung von Vogelschutzglas, sind zu treffen.

10 Erschütterungen

- 10.1 In der Planung ist eine erschütterungsarme Bauweise zu berücksichtigen. Ebenso ist für den eventuell erforderlichen Rückbau des bestehenden Gebäudes ein erschütterungsarmes Verfahren zu wählen.
- 10.2 Um Erschütterungsemissionen bei der Bauausführung zu erfassen und gegebenenfalls auf das Überschreiten von Grenzwerten reagieren zu können, sind Erschütterungsmessungen erforderlich. In Abhängigkeit vom anstehenden Untergrund und der Empfindlichkeit der benachbarten Bausubstanz ist in der Regel ein Überwachungsradius von bis zu 500 m ab der Erschütterungsquelle relevant. Für die Durchführung der Erschütterungsmessungen ist die DIN 4105 zu beachten.

Verfahrensvermerke

- 1 Der Stadtrat der Stadt Garching b. München hat in seiner Sitzung vom 25.07.2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bzw. die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 157 „Erweiterung General Electric“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.
- 2 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- 3 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- 4 Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- 5 Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- 6 Die Stadt Garching hat mit Beschluss des Stadtrats vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- 7 Ausgefertigt
Garching b. München, den


Siegel

Dr. Dietmar Gruchmann, Erster Bürgermeister

8 Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zur öffentlichen Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
Garching b. München, den

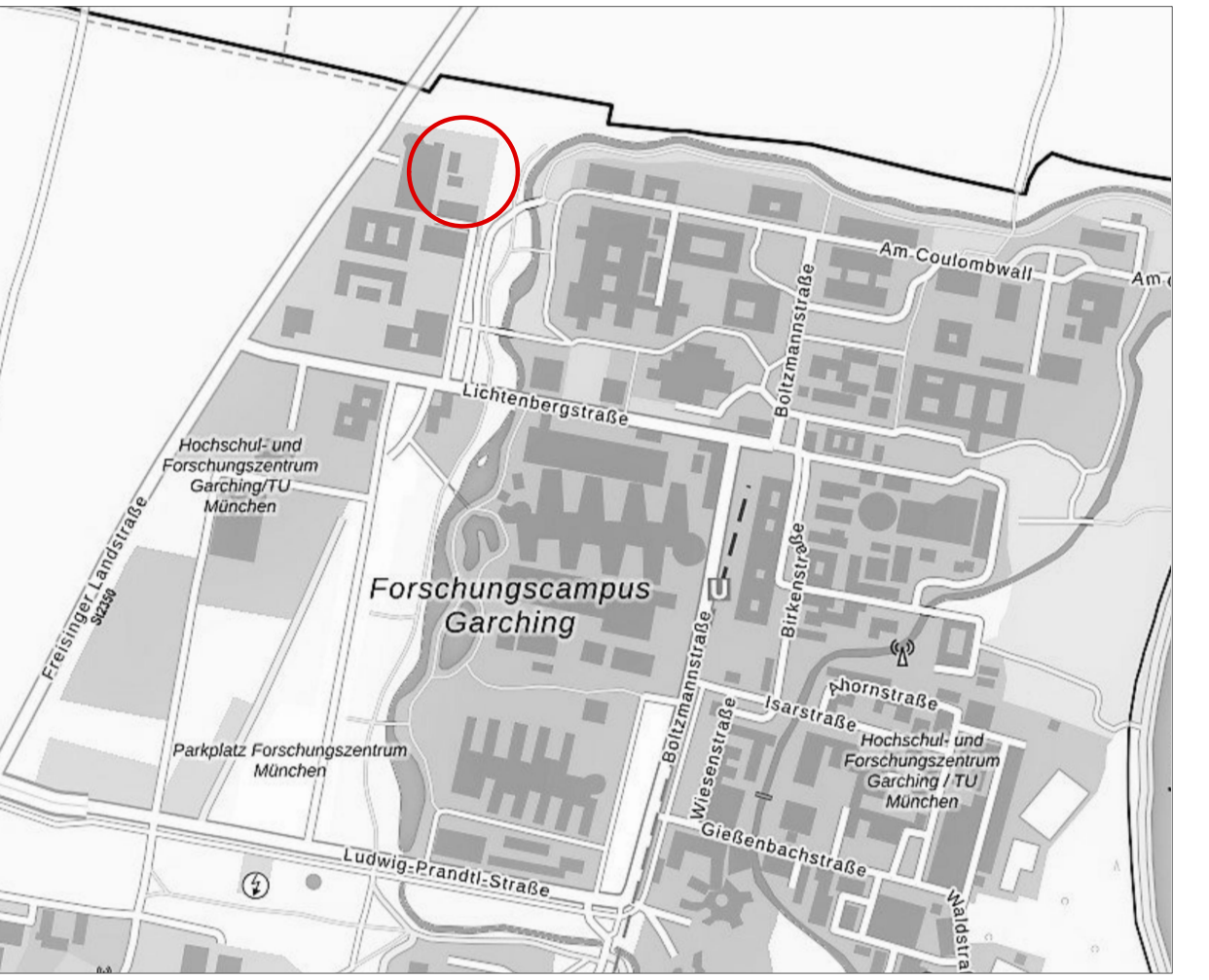
Siegel

Dr. Dietmar Gruchmann, Erster Bürgermeister



Stadt Garching b. München

Bebauungsplan Nr. 157
"Erweiterung General Electric", 1. Änderung



Entwurfsfassung

Plandatum: 12.11.2024

Planfertigung:
Fisel und König
Wir tun was für die Landschaft.
Landschaftsarchitektur und Stadtplanung

Oberer Graben 3a
85354 Freising
08161 - 49 650 46
www.fiselundkoenig.de