



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

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

Vorentwurf

### **Teil B Textteil**

Dieser Textteil umfasst 9 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 30.06.2022**

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 und diesen textlichen Festsetzungen und Hinweisen. Beigefügt ist die Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 30.06.2022.

### **FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

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

- 2.1 Das Baugebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird entsprechend den Darstellungen in der Planzeichnung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
- 2.2 Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.
- 2.3 Die Anzahl an zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden ist auf höchstens eine Wohnung je angefangene 106 m<sup>2</sup> der im Bebauungsplan auf dem Baugrundstück zugelassenen Geschossfläche begrenzt.

### **3 Maß der baulichen Nutzung, Höhenentwicklung**

- 3.1 Im Plangebiet darf die festgesetzte höchstzulässige Geschossfläche (GF) durch Arkadendurchgänge um maximal 60 m<sup>2</sup> und durch Kinderwagen- und Fahrradabstellräume sowie Müllräume, wenn diese vollständig in das Erdgeschoss integriert sind, um maximal 180 m<sup>2</sup> überschritten werden.
- 3.2 Die maximal zulässige Grundfläche (GR) je Bauraum darf durch Balkone, Terrassen und Lichtschächte sowie Vordächer um 15 % überschritten werden.
- 3.3 Die maximal zulässige Grundfläche (GR) innerhalb des Baugebietes darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundfläche von 5.650 m<sup>2</sup> überschritten werden.

- 3.4 Als maximal zulässige Wandhöhen (WH) werden in Abhängigkeit der jeweils festgesetzten maximal zulässigen Geschosse und Dachformen folgende Höhen festgesetzt:
- II, FD: 6,80 m
  - II+D, SD: 6,80 m
  - III, FD: 9,10 m
  - III, FD südöstlichster Baukörper: 10,10 m
- 3.5 Die festgesetzten maximal zulässigen Wandhöhen (WH) beziehen sich auf den Höhenbezugspunkt von 479,77 Meter über Normalhöhennull (M. ü. NHN). Die jeweilige Wandhöhe (WH) bemisst sich vom festgesetzten Höhenbezugspunkt 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.
- 3.6 Technikaufbauten sowie Anlagen zur Energiegewinnung dürfen die maximale Wandhöhe (WH) um 0,50 m überschreiten, wenn sie allseits um mindestens das Maß ihrer Höhe 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 2,50 m und auf einer Länge von maximal 4,00 m je Balkon/Terrasse überschreiten. Lichtschächte dürfen diese Baugrenzen mit einer Tiefe von maximal 0,80 m und auf einer Länge von maximal 1,00 m je Lichtschacht überschreiten.
- 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 Mindestens 50 % der Dachflächen sind Anlagen zur Energiegewinnung (z. B. Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) vorzusehen und in die Gestaltung zu integrieren.
- 4.4 Dachterrassen sind im Bereich der zurückgesetzten Geschosse zulässig.
- 4.5 Wintergärten sind nicht zulässig.
- 4.6 Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Aufschüttungen für grünordnerische Maßnahmen.

## **5 Stellplätze, Verkehrsanlagen**

- 5.1 Die notwendigen Kfz-Stellplätze 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. 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 max. 3 m betragen. Es wird ein Flachdach festgesetzt, die Rampe ist auf der Dachfläche und 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 Außerhalb der Grundfläche für Gebäude ist über der Oberkante Tiefgaragendecke eine Überdeckung mit Mutterboden von mindestens 0,80 m vorzusehen.
- 5.6 Oberirdische Standplätze von Abfall- und Wertstoffbehältern sind witterungsgeschützt zu errichten und einzugrünen.

## **6 Nebenanlagen**

- 6.1 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind bis zu einer Größe von 5 m<sup>2</sup> auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die maximal zulässige Wandhöhe für Nebenanlagen wird mit 1,00 m festgesetzt. Ausgenommen hiervon sind Gartenhäuser, die eine maximale Höhe von 2,20 m und bis zu einer Größe von 2,00 auf 2,00 Metern bzw. 8 m<sup>3</sup> auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.
- 6.2 Spielplätze sind grundsätzlich auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **7 Einfriedungen**

- 7.1 Einfriedungen sind nur in Verbindung mit Wohnungsgärten und bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt zulässig. Einfriedungen sind ohne durchgehenden Sockel mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm auszuführen.
- 7.2 Kabelverteilerschächte dürfen nur in die Einfriedung des Grundstücks integriert, auf den Privatgrundstücken aufgestellt werden.

## **8 Grünordnung**

- 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 als Grünflächen anzulegen.
- 8.2 Notwendige Zugänge sowie Befestigungen für oberirdische Standplätze von Abfall- und Wertstoffbehältern, Be- und Entlüftungsanlagen o.ä. sind von Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- 8.3 Außerhalb von unterbauten Flächen sind alle nicht befahrbaren Flächen bzw. Beläge wasserdurchlässig zu gestalten.
- 8.4 Mindestens 50 % der Gesamtfläche des Baugrundstücks sind als Grünfläche herzurichten, wobei mindestens 20% Gehölzanteil gemäß Pflanzliste vorzusehen sind. Zierschottergärten sind unzulässig.
- 8.5 Es ist ein Baum 2. oder 3. Ordnung je angefangene 250 m<sup>2</sup> des Baugrundstücks zu pflanzen. Zudem sind je angefangener 350 m<sup>2</sup> Grünfläche 5 Sträucher zu pflanzen. In den Gärten ist mindestens 1 Baum 3. Ordnung je 100 m<sup>2</sup> angefangener Gartenfläche zu pflanzen.
- 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 nach den Festsetzungen gepflanzten Bäume, Gehölze, Unterpflanzungen und Kletterpflanzen sind zu pflegen und zu erhalten. Beschädigte und ausgefallene Pflanzen sind in der nächstfolgenden Pflanzperiode in gleicher Art und Größe zu ersetzen. Die Pflanzungen auf den Grünflächen sind entsprechend dem Baufortschritt abschnittsweise vorzunehmen.

## 8.10 Pflanzliste:

### Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre 'Fastigiata'	(Säulen-Feldahorn)
Acer platanoides 'Columnare'	(Säulenförmiger Spitzahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)

### Bäume 3. Ordnung:

Carpinus betulus 'Frans Fontaine'	(Säulen-Hainbuche)
Crataegus monogyna 'Stricta'	(Eingrifflicher Weißdorn)
Malus-Hybriden	(Zierapfel-Sorten)
Prunus subhirtella 'Autumnalis'	(Winterkirsche)

### Gehölzpflanzung (Sträucher/Hecke):

Abeliophyllum distichum	(Weiße Forsythie)
Amelanchier lamarckii	(Kupfer-Felsenbirne)
Berberis thunbergii	(Thunbergs Berberitze)
Cornus alba	(Weißer Hartriegel)
Cornus mas	(Kornellkirsche)
Cornus stolonifera flaviramea	(Gelbholz-Hartriegel)
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 spinosa 'Rosea'	(Rosa Schlehe)
Ribes alpinum	(Alpen-Johannisbeere)
Rosa multiflora	(Vielblütige Rose)
Rosa pimpinellifolia	(Bibernell-Rose)
Salix cinerea	(Grau-Weide)
Salix purpurea	(Purpur-Weide)
Spiraea arguta	(Brautspiere)

### 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 heimische Bäume (z.B. Obstbäume) und Sträucher.

8.11 Bei Begrünungsmaßnahmen ist standortgerechte Vegetation mit nachfolgend aufgeführter Mindestpflanzqualität zu verwenden:

- Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume 15 - 20 m Höhe): Hochstamm, Stammumfang 18 – 20 cm
- Bäume III. 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 Bei Baumpflanzungen ist nachfolgend aufgeführtes Mindestvolumen für den durchwurzelbaren Raum sicherzustellen:

- Bäume II. Ordnung: mind. 21 m<sup>3</sup>
- Bäume III. Ordnung: mind. 13 m<sup>3</sup>
- Obstbäume: mind. 13 m<sup>3</sup>

8.13 Rodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit vorzunehmen, somit im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober bis zum 28. Februar.

## **9 Private Verkehrsfläche**

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 (§ 9, Abs.1 Nr. 14 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

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 (§ 9, Abs.1 Nr. 14 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

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. (§ 9, Abs.1 Nr. 14 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

## **11 Inkrafttreten**

11.1 Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplans durch die Stadt in Kraft.

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 Verbotsstatbestände nach §44 Abs. 1 BNatSchG entstehen können.

### 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 Vollgeschoss sind barrierefrei zu gestalten.

VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Stadtrat hat in der Sitzung vom xx.xx.20xx die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am xx.xx.20xx ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans vom xx.xx.20xx fand in der Zeit vom xx.xx.20xx bis xx.xx.20xx statt.
- c) Zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom xx.xx.20xx wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit xx.xx.20xx bis xx.xx.20xx 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