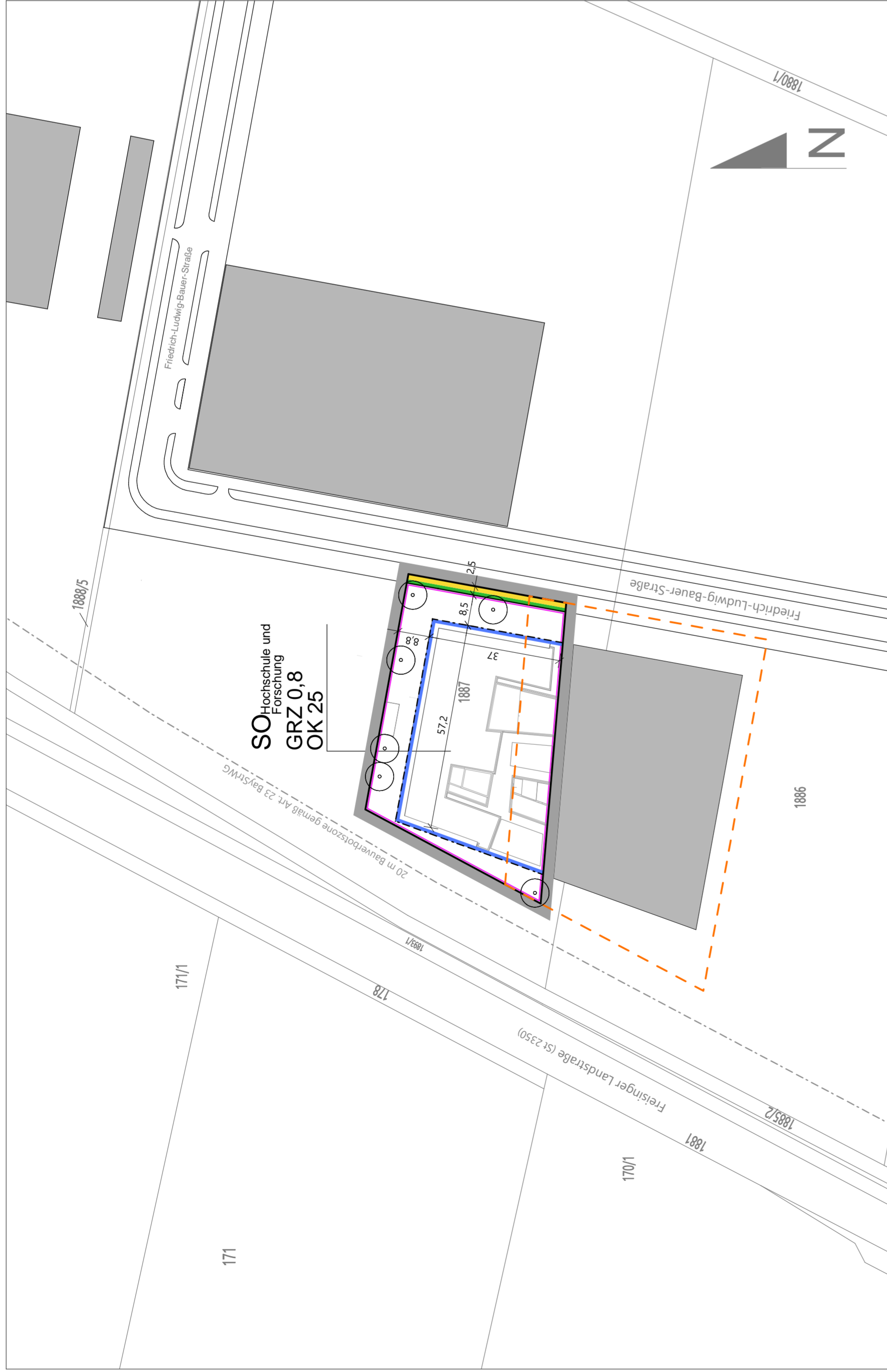


A. Planzeichnung M 1:1.000



Präambel

Die Stadt Garching erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9, § 10 Abs. 1 und § 12 BauGB, des Art. 81 BayVO, des Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG und des Art. 23 GO in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 197 „Erweiterung des nördlichen Büro- und Verwaltungsgebäude für einen Kooperationspartner der TUM“ als Satzung. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan basiert auf A. Planzeichnung, Zeichenerklärung, Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen, D. Verfahrensvermerk, E. Begründung und F. Anlagen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 183 „Nördliches Büro- und Verwaltungsgebäude für einen Kooperationspartner der TUM“, soweit er innerhalb des Geltungsbereichs liegt, ersetzt.

B. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

1. Art der baulichen Nutzung
- 1.1. Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hochschule und Forschung. Das Sondergebiet dient den Kooperationspartnern der Universität. Allgemein zulässig sind:
 1. Universitätseinrichtungen einschließlich Büro- und Verwaltungsflächen,
 2. Forschungs- und Wissenschaftseinrichtungen,
 3. Tagungs- und Konferenzeinrichtungen,
 4. Anlagen, die dem Zweck des Sondergebiets dienen,
 5. Stellplätze.
2. Maß der baulichen Nutzung
- 2.1. zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß. Die zulässige Grundflächenzahl darf mit den Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von höchstens 0,83 überschritten werden.
- 2.2. Umrandung der Bezugsfläche (3.490 m²) für das Bauland zur Berechnung der GRZ
- 2.3. Oberkante baulicher Anlagen in Meter als Höchstmaß bezogen auf den nach 2.4 festgesetzten Bezugspunkt. Eine absolute Gebäudehöhe von 28 m durch Aufbauen ist zulässig, wenn diese hinter der Fassade um 3 m zurückspringen.
- 2.4. Höhenlage, Bezugspunkte
- 2.4. Als Bezugspunkt wird eine Höhe von 476,00 NHN festgesetzt.
3. Baugrenze und Abstandsflächen
- 3.1. Baugrenze
 - Ein Vordach im Erdgeschoss mit einer Länge von 26,0 m und einer Breite von 2,5 m im Norden ist zulässig, wenn es gegenüber der Baugrenze, Baugrenze, Baugrenze, Baugrenze, Baugrenze, sonstige Nebenanlagen, Transaktionen, Außenbewitterung u.ä. sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 3.2. gemäß Art. 6 BauGB gilt für die Tiefe der einzuhaltenden Abstandsflächen mit Ausnahme von Außenwänden zu freier Sicht entzogen Innenhöfen 0,4 H, mindestens jedoch 3 m. Für Außenwände zu freier Sicht entzogen Innenhöfen gilt die Tiefe der einzuhaltenden Abstandsflächen von 0,15 H.
4. Verkehrsflächen
- 4.1. Straßenbegrenzungslinie
- 4.2. öffentliche Verkehrsfläche
5. Grünordnung
- 5.1. Baum zu pflanzen, von der Lage kann bis zu 1,5 m abgewichen werden
- 5.2. Für das Plangebiet werden folgende Baumarten festgesetzt:
 - Acer campestre (Feld-Ahorn),
 - Acrotus x carnea, Brolii (Schafach-Rohlkastanie)
 - Salix alba (Weißer Weiden),
 - Salix alba (Trais (Tauer-Weiden),
 - Sorbus aria (Meißelbeere),
 - Quercus robur (Stieleiche),
 - Quercus robur (Festung (Säulen-Eiche)
 - und weitere heimische Bäume
 Mindestqualität: Hochstamm, 4 x verpflanzt, Stammumfang 20 - 25 cm. Die festgesetzten Baumplanungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgereifte Bäume sind spätestens in der darauffolgenden Wintermonate zu schneiden und zu erhalten. Die Pflanzung von Bäumen einer höheren Wuchshöhe entsprechend dem festgesetzten Pflanzqualitäten nachzupflanzen.

- 11.3. Vogelschlag - An Glasflächen über 3 m² Fläche sind insbesondere entlang der geplanten Randeingrünung und Durchlässigkeit zur freien Landschaft geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag zu ergreifen.
- 11.4. Insekenschutz
Für die Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen sind ausschließlich Leuchtmittel mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 2700 bis max. 3000 zu verwenden.
- 11.5 Die Befestigung der für die Fassadenreinigung notwendigen Gebäudeumrahmung ist ausschließlich als Schotterrasen mit Magerrasen auszuführen.

C. Zeichenerklärung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. bestehendes Gebäude
2. bestehende Grundstücksgrenze
3. Flurstücksnummer
4. Straße außerhalb des Geltungsbereichs
5. Bauverbotzone gemäß Art.23, BayStWVG 20 m vom Fahrbahnrand
6. geplantes Vorhaben
7. Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 183 „Nördliches Büro- und Verwaltungsgebäude für einen Kooperationspartner der TUM“
8. Grund- und Niederschlagswasser
- 8.1. Die Erkundung der Baugründe obliegt dem Bauherrn, der sein Bauwerk gegen aufstiegsendes Grund- und Schichtwasser sichern muss. Insbesondere hat der Bauer zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwasserantritt in Kellerräumen, Tiefgaragen etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und aufreissicher auszubilden. Für das Bauen im Grundwasserbereich sind eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt München eine vasserrechtliche Genehmigung einzuholen.
- 8.2. Das Versickeren von Niederschlagswasser stellt einen wasserrechtlichen Benutzungszustand dar und bedarf einer behördlichen Erlaubnis. Genehmigungsbehörde ist das Landratsamt München. Werden die Voraussetzungen für die Niederschlagswasserfreisetzungsvorordnung (NWFFreiV) und die dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (NWFFreiV) erfüllt, kann die Freisetzung des Niederschlagswassers in das Grundwasser in der Regel ohne weitere Genehmigungen möglich. Vom Vorhabeninhaber ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFFreiV anzuwenden ist.
- 8.3. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist, sofern nachweislich die Versickerungsfähigkeit und notwendige Kontaminationsfreiheit des Untergrundes gegeben ist, über geeignete Sicheranlagen nach Art. 13 Abs. 1 BauGB in das Grundwasser einleiten zulässig. Die Sicheranlagen sind nach Art. 13 Abs. 2 BauGB zu errichten und dem Merkblatt DWA-M 153, Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ innerhalb des Baugelbes zur Versickerung zu bringen. Rippen und Sickerschächte in der Nähe von Baumstämmen müssen einen Mindestabstand des halben Kronendurchmessers bezogen auf die erwartete Endwuchsgröße der jeweiligen Baumart, gemessen vom Stammfuß aus, einhalten
- 8.4. Schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser, Niederschlagswasser aus Zu- und Abfuhrstraßen sowie befestigten Anlieferungsflächen ist in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.
- 8.5. Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllungen versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsreichen, sicherfähigen Horizont vorzunehmen.
- 8.6. 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. Kellerfenster sowie Kellererogangstüren sollen wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.
- 8.7. Auf Grundstücken mit einer abflusswirksamen (befestigten) Fläche von größer 800 m² ist mit einem Überflutungsanachweis nach DIN 1985-100 eine Dribbeiträchtigung zu prüfen. Der Nachweis ist dem Landratsamt München vorzulegen.
9. Immissionschutz
Auf die von der Staatsstraße (Freisinger Landstraße) ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuell überhöhter Verkehr auf der Staatsstraße ist zu berücksichtigen. In der Richtung der Freisinger Landstraße orientierte Büroräume sind mit Lärmschutzfenstern (entsprechend den Vorgaben der DIN 7109) und mit Schalldämmflügel zu versehen.
10. Denkmalschutz
Für gleiche Bodeneingriffe im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans, die über den Umfang der archäologischen Untersuchungen Az. M-2017-1454-2_0 sowie den Geltungsbereich des Bescheides Az. 4.1-0043/17/D vom 03.07.2017 hinausreichen, ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
Trotzdem wird auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG von eventuell zu Tage tretenden weiteren Bodendenkmälern hingewiesen.
- Art. 8 Abs. 1 BayDSchG
Wer Bodendenkmälern auftrifft ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die Anzeigepflicht besteht auch für Bodendenkmälern, die von den Besitzern des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befugt, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
11. Qualifizierte ökologische Baubegleitung
Es ist eine qualifizierte ökologische Baubegleitung zu beauftragen, die fach- und lerngerichte Begleitung der naturschutzrechtlichen Erfordernisse überwacht (u. a. Zeiträume zur Baufeldreimung, umsetzende artenschutzrechtliche Maßnahmen), jeweils bis zum Ende des Jahres (31.12) ist der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert ein Ergebnisbericht mit entsprechenden Dokumentationen vorzulegen.
12. Ausgleichsfläche

Flurstücke	Fl. Nr. 2010/0	Fl. Nr. 2011/0	Fl. Nr. 2020/0	Fl. Nr. 2021/0
------------	----------------	----------------	----------------	----------------

D. Verfahrensvermerke

- a) Der Stadtrat von Garching hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ersichtlich bekanntgemacht.
 - b) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom fand vom bis zum statt.
 - c) Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom fand vom bis zum statt.
 - d) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
 - e) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans bereitigt.
 - f) Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom fand vom bis zum statt.
 - g) Der Stadtrat von Garching hat mit Beschluss des Stadtrats vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
 - h) Ausgefertigt: _____ Garching, _____
- Dr. Diemar Gruchmann
Erster Bürgermeister
- Der Beschluß des Bebauungsplans durch den Stadtrat wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ersichtlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
- Garching, _____
- Dr. Diemar Gruchmann
Erster Bürgermeister

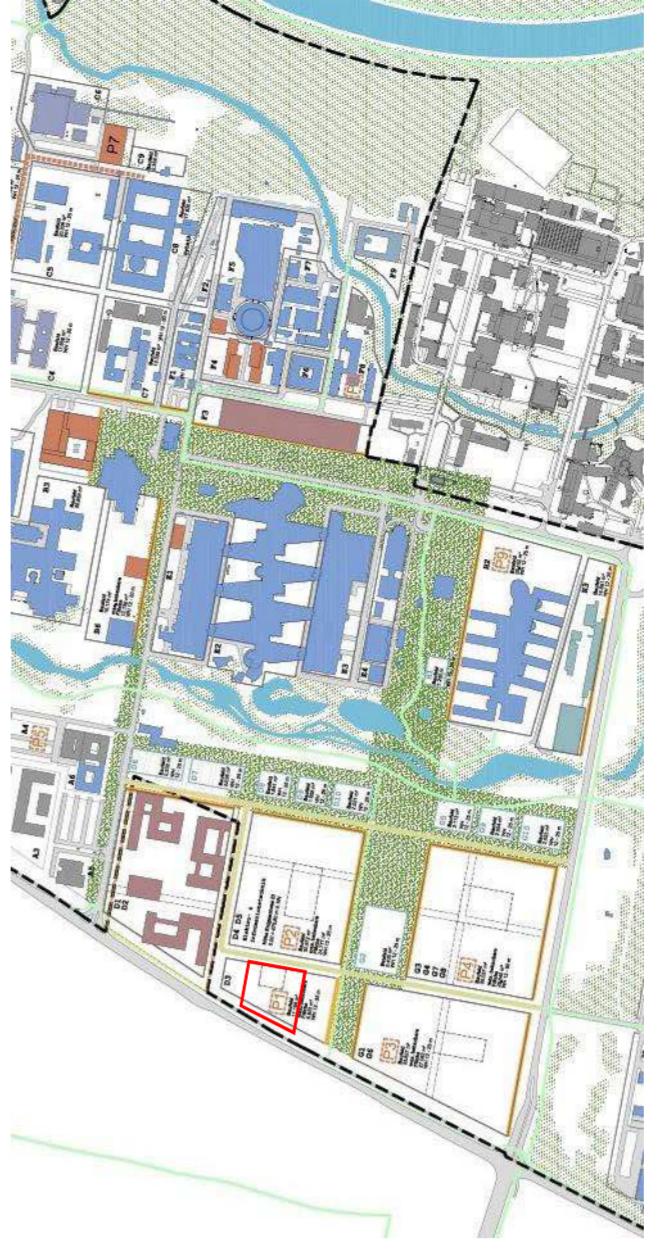
ENTWURF

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 197

Erweiterung des nördlichen Büro- und Verwaltungsgebäude für einen Kooperationspartner der TUM“

Stadt Garching

in der Fassung vom 07.05.2024

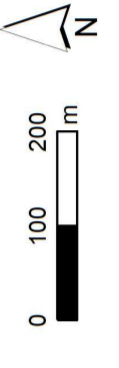


Planungsbüro

gsu Gesellschaft für Stadtplanung und Urbanistik
Fornwurststraße 52
86155 Augsburg

Stadt Garching
Garching.

Dr. Diemar Gruchmann
Erster Bürgermeister



- Flurstücke
- FFH-Gebiet
- Ausgleichsfläche 66
- Ausgleich VEP 197

