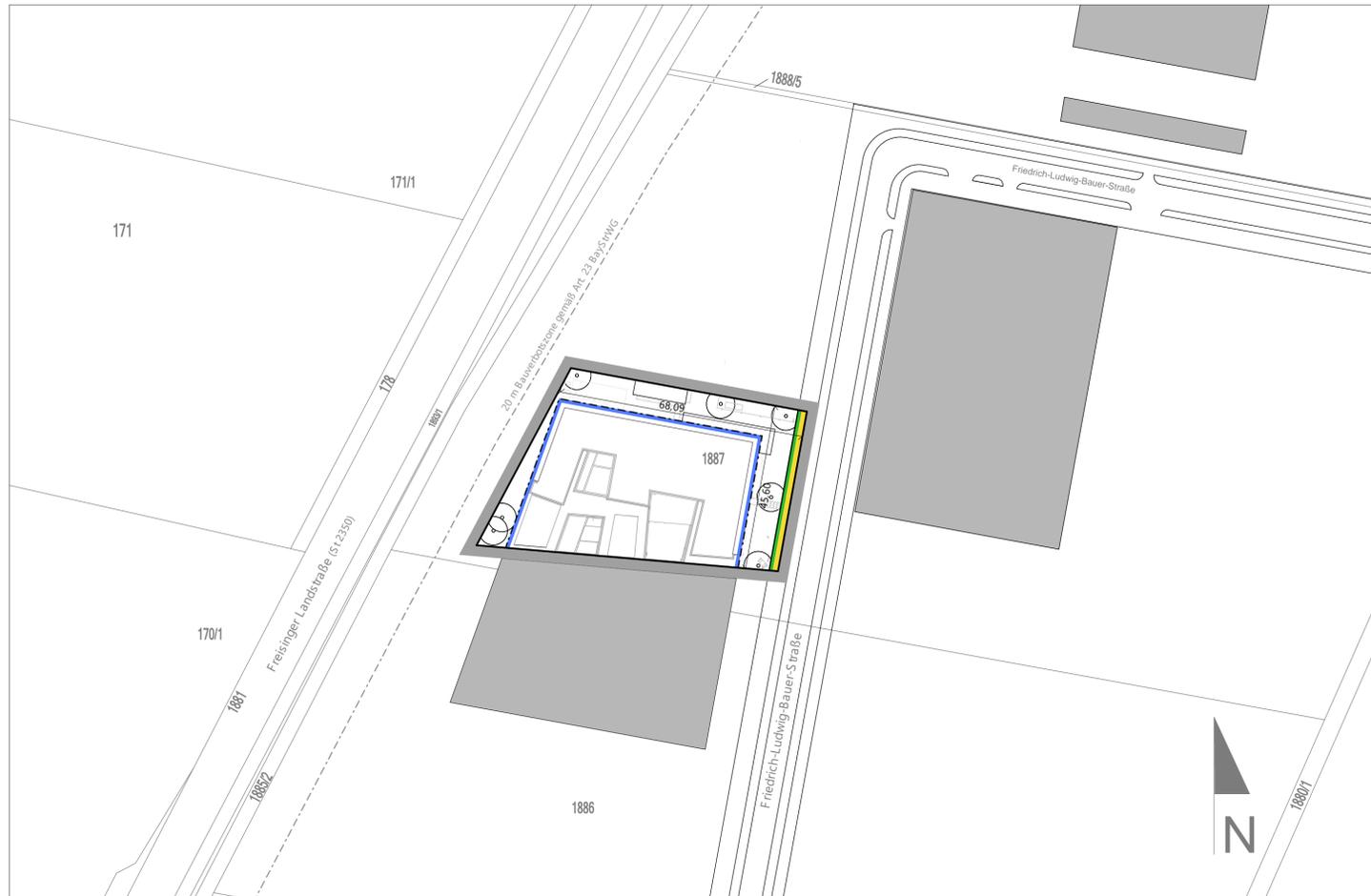


A. Planzeichnung M 1:1.000



Präambel

Die Stadt Garching erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9, § 10 Abs. 1 und § 12 BauGB, des Art. 81 BayBO, 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 besteht aus A. Planzeichnung, B. Festsetzungen durch Planzeichen und Text, C. Zeichenerklärung, Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen, D. Verfahrensvermerke, 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, ersatzlos aufgehoben.

B. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

1. Art der baulichen Nutzung
  - 1.1. Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hochschule und Forschung Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Einrichtungen der Universität und von industriellen Kooperationspartnern der Universität Allgemein zulässig sind:
    1. Universitätseinrichtungen einschließlich Büro- und Verwaltungsflächen,
    2. Forschungs- und Wissenschaftseinrichtungen,
    3. Flächen industrieller Kooperationspartner einschließlich Büro- und Verwaltungsflächen,
    4. Tagungs- und Konferenzeinrichtungen,
    5. Nebenanlagen, die dem Zweck des Sondergebiets dienen,
    6. Stellplätze.
  2. Maß der baulichen Nutzung
    - 2.1. zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß
  - 2.2. Oberkante baulicher Anlagen in Meter als Höchstmaß bezogen auf den festgelegten Bezugspunkt. Eine absolute Gebäudehöhe von 28 m durch Aufbauten ist zulässig, wenn diese hinter der Fassade um 3 m zurückspringen.
  - 2.3. Höhenlage, Bezugspunkte
 

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 sowie Stellplätze, Zuwegungen, untergeordnete Bauteile, Bauteile unter der Geländeoberfläche und sonstige Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.
  - 3.2. Gemäß Art. 6 BayBO gilt für die Tiefe der einzuhaltenen Abstandsflächen mit Ausnahme von Außenwänden zu einem fremder Sicht entzogenen Innenhöfen 0,4 H, mindestens jedoch 3 m. Für Außenwände zu fremder Sicht entzogenen Innenhöfen gilt die Tiefe der einzuhaltenen 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 und Gehölzqualitäten festgesetzt:
    - Acer campestre (Feld-Ahorn),
    - Aesculus x carnea 'Briotii' (Scharlach-Roßkastanie),
    - Pyrus calleryana
    - 'Chanticleer' (Wild-Birne),
    - Salix alba 'Tristis' (Tauer-Weide),
    - Sorbus aria (Mehlbeere)

und weitere heimische Bäume  
Hochstämme 4x verpflanzt, Stammumfang 20 - 25 cm.
  - 5.3. Sämtliche festgesetzten Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich entsprechend den festgesetzten Gehölzqualitäten innerhalb der nächsten geeigneten Pflanzperiode zu ersetzen.
  - 5.4. Sicherstellung des Straundraumes von Bäumen:
 

Der durchwurzelbare Raum muss mindestens 16 m² betragen und eine Tiefe von mindestens 0,8 m haben.



- 5.5. Bäume und Baumscheiben sind mit geeigneten Baumschutzvorrichtungen (z.B. Bügeln, Poller) gegen Anfahrtschäden und Verdichtung zu schützen.
- 5.6. Dachflächen sind soweit sie nicht für Photovoltaikanlagen oder technische Aufbauten genutzt werden extensiv zu begrünen.
6. Sonstige Planzeichen
  - 6.1. Geltungsbereich
  - 6.2. Maßangabe in Meter
  7. Werbeanlagen
    - 7.1. Werbeanlagen sind mit Ausnahme von Stelen mit einer Größe von höchstens 2,7 m Höhe, 0,9 m Breite und 0,15 m Tiefenur innerhalb der Baugrenzen und unterhalb der Traufe /Attika zulässig.
    - 7.2. Blinkende und sich bewegende Werbeanlagen, Leuchtprojektionen und Skybeamer oder ähnliches sind unzulässig.
    - 7.3. Je Fassade sind höchstens zwei Werbeanlagen mit jeweils einer Größe von 6,0 m in der Breite und 0,9 m in der Höhe als Höchstmaß zulässig.
    - 7.4. Die Gestaltung der Werbeanlagen einschließlich Stelen richtet sich im Übrigen nach den Maßgaben der 'TUM-Beschilderung - Vorschlag für Campusbeschilderung Siemens / SAP' vom 17.12.2020.
  8. Vorhaben und Erschließungspläne
    - 8.1. Folgende Vorhaben- und Erschließungspläne der JB Architekten GmbH, Nürnberg, sind Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans:
 

Nr.	Planname	Vorentwurf	Stand:	M
1.	Lageplan	Vorentwurf	09.03.2023	1 : 500
2.	Ebene 00 - Freiflächengestaltungsplan	Vorentwurfsplanung	09.03.2023	M : 200
3.	Ebene 00 Grundriss BA1 + BA2	Vorentwurfsplanung	09.03.2023	M : 500
4.	Ebene 00 Grundriss	Vorentwurfsplanung	09.03.2023	M : 200
5.	Ebene 01 Grundriss	Vorentwurfsplanung	09.03.2023	M : 200
6.	Ebene 02 Grundriss	Vorentwurfsplanung	09.03.2023	M : 200
7.	Ebene 03 Grundriss	Vorentwurfsplanung	09.03.2023	M : 200
8.	Ebene 04 Grundriss	Vorentwurfsplanung	09.03.2023	M : 200
9.	Ebene DA Grundriss	Vorentwurfsplanung	09.03.2023	M : 200
10.	Ebene UG Grundriss	Vorentwurfsplanung	09.03.2023	M : 200
11.	Schnitte A-A + B-B + C-C + D-D	Vorentwurfsplanung	09.03.2023	M : 200
12.	Ansichten	Vorentwurfsplanung	09.03.2023	M : 200

9. Zulässige Vorhaben
- 9.1. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur die Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
10. Ausgleichsfläche, CEF- und Vermeidungsmaßnahmen
  - 10.1 Vermeidung von Laichgewässern für Wechselkröte
 

Während des Baustellenbetriebs ist die Entstehung von Pfützen zu vermeiden, sofern diese nicht die gesamte Reproduktionszeit (Mitte April - Oktober) erhalten bleiben können (keine Befahrung). Das Vorhandensein von Pfützen ist durch eine Umweltbegleitung regelmäßig zu kontrollieren. Alternativ ist die Einwanderung von Wechselkröten auf den Baustellenbereich (Pfützen) durch die Anlage von Reptilienschutzzäunen zu verhindern.
  - 10.2 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.
  - 10.3 Qualifizierte ökologische Baubegleitung
 

Es ist eine qualifizierte ökologische Baubegleitung zu beauftragen, die die fach- und termingerechte Umsetzung der naturschutzfachlichen Erfordernisse überwacht (u. a. Zeiträume zur Baufeldfreimachung, begleitende artenschutzrechtliche Maßnahmen). Jeweils bis zum Ende des Jahres (31.12) ist der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert ein Ergebnisbericht mit entsprechenden Dokumentationen vorzulegen.
  - 10.4 Insektenschutz
 

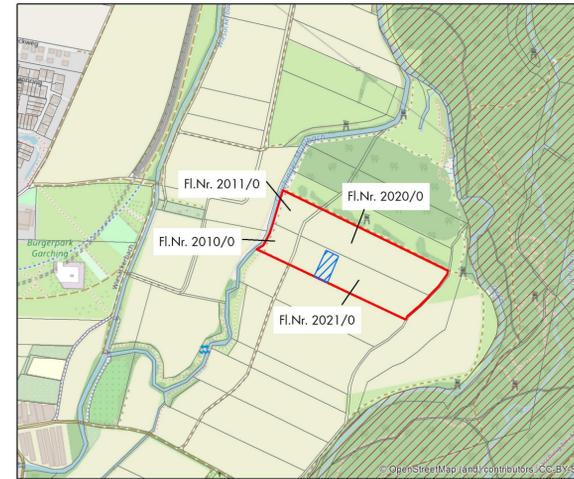
Für die Beleuchtung von Fassaden und Aussenanlagen sind ausschließlich Leuchtmittel mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 2700 bis max. 3000 zu verwenden.
  - 10.5 Die Befestigung der für die Fassadenreinigung notwendigen Gebäudeumfahrung ist ausschließlich als Schotterrasen mit Magerrasen auszuführen.

C. Zeichenerklärung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. bestehendes Gebäude
2. bestehende Grundstücksgrenze
3. Flurstücksnummer
4. Straße außerhalb des Geltungsbereichs
5. Bauverbotszone gemäß Art 23, BayStrWG 20 m vom Fahrbahnrand
6. geplantes Vorhaben
7. Grund- und Niederschlagswasser
  - 7.1. Die Erkundung der Baugrundes obliegt dem Bauherrn, der sein Bauwerk gegen auftretendes Grundund Schichtwasser sichern muss. Insbesondere hat der Bauherr zu prüfen, ob Vorkerhungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräumen, Tiefgaragen etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden. Für das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt München eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.
  - 7.2. 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 (TRENKW) eingehalten, ist eine erlaubnisfreie Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers möglich. Vom Vorhabenträger ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV anzuwenden ist.
  - 7.3. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist, sofern nachweislich die Versickerungsfähigkeit und notwendige Kontaminationsfreiheit des Untergrundes gegeben ist, über geeignete Sickeranlagen nach Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ innerhalb des Baugebiets zur Versickerung zu bringen.
  - 7.4. Schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser, Niederschlagswasser aus Zu- und Abfahrtsstraßen sowie befestigten Anlieferungsbereichen ist in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.
  - 7.5. 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 verunreinigungsfreien, sickerfähigen Horizont vorzunehmen.
8. Immissionsschutz
 

Auf die von der Staatsstraße (Freisinger Landstraße) ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Bausträger der Staatsstraße übernommen. In Richtung der Freisinger Landstraße orientierte Büroräume sind mit Lärmschutzfenstern (entsprechend der Vorgaben der DIN 4109) und mit Schalldämmlüfter zu versehen.
9. Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis
 

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Für jegliche Bodeneingriffe im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans, die über den Umgriff 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.
10. Ausgleichsfläche



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



D. Verfahrensvermerke

- a) Der Stadtrat von Garching hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich 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 in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- 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 Stadtrat vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

h) Ausgefertigt: Garching, \_\_\_\_\_

Dr. Dietmar Gruchmann  
Erster Bürgermeister

- j) Der Beschluß des Bebauungsplans durch den Stadtrat wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Garching, \_\_\_\_\_

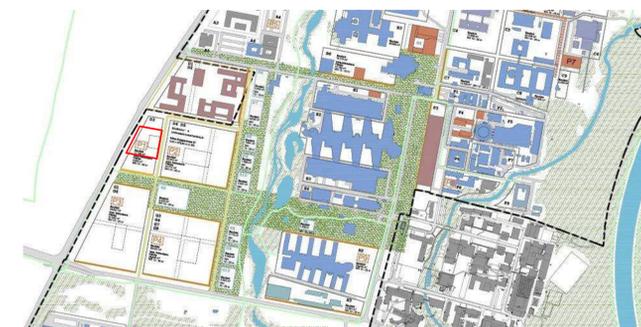
Dr. Dietmar Gruchmann  
Erster Bürgermeister

VORENTWURF UNIVERSITÄTSSTADT GARCHING

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 197

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

Stadt Garching  
in der Fassung vom 25.07.2023



Planungsbüro  
gsu Gesellschaft für Stadtplanung und Urbanistik  
Provinzstraße 52  
86153 Augsburg

Stadt Garching  
Garching,

Dr. Dietmar Gruchmann  
Erster Bürgermeister