

Stadt Garching b. München Bebauungsplan Nr.163

Hier:

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG "GALILEO - Neue Mitte am Hochschulcampus Garching"

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung der Stadt Garching b. München über den Vorhaben -und Erschließungsplan "Galileo - Neue Mitte am Hochschulcampus Garching". Die Stadt Garching b. München erläßt auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9, 10 Abs. 1, und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung als Satzung.

I. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Geltungsbereich

■ ■ ■ ■ Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes .

2. Art der baulichen Nutzung:

SO Sondergebiet für zentralen Bereich für universitäre und Infrastruktureinrichtungen nach § 11 BauNVO

Zulässig sind Anlagen für:

- Kongresse, Seminare, Ausstellungen, Veranstaltungen
- Kultur
- TUM Institute
- Büros für wissenschaftliche Einrichtungen (Forschung, Entwicklung und Lehre) und deren Kooperationspartner und Dienstleister
- Kirche, Religionsgemeinschaften
- Hotel
- Apartments Gastwissenschaftler
- Apartments Studentisches Wohnen / Doktoranden
- Wohnungen für Hausmeister und Haustechniker
- Gastronomie
- Fitness und Gesundheit
- Technik, untergeordnete Lager, Personalräume
- Verkehrsflächen einschließlich Übergang zur U-Bahn
- Stellplätze
- Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO
- nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nur mit nachfolgenden Sortimenten und mit den in der Tabelle angegebenen Verkaufs- und Geschossflächen zulässig, wobei die Verkaufsfläche aller Betriebe zusammen 2.000 m² nicht überschreiten darf:

Einzelhandelssortimente	Verkaufsfläche	Geschossfläche
	max.	max.
Lebensmittel (Supermarkt)	800	1.200
Backwaren	100	130
Fleisch- und Wurstwaren (Metzger)	70	130
Zeitschriften	60	70
Obst / Gemüse	100	140

Blumen	60	80
Getränke	400	550
Apotheke	100	180
Optiker	120	170
Schreibwaren	120	140
Bücher und Zeitschriften	120	140
EDV-Artikel	250	520
Verkaufs- und Präsentationsräume von am Campus ansässigen Einrichtungen und Instituten	100	120
zusammen	2.400	3.570

- Dienstleistungsbetriebe sind nur in einem Umfang von insgesamt 3.570 m² Geschossfläche für folgende Branchen zulässig:
 - Annahmestelle Reinigung
 - Autovermietung
 - Bank / Sparkasse / Bausparen
 - Beratung und Vermittlung Mobilfunk / Telekom
 - Copyshop
 - Fahrradservice
 - Friseur
 - Krankenversicherung (gesetzliche / private)
 - Lotto / Toto
 - MVV-Tickets
 - Post / Annahmestelle Post
 - Reisebüro
 - Schuhreparaturen / Schlüsseldienst
 - Theaterkasse
 - Zimmervermittlung / Immobilien
 - Weitere Dienstleistungsbetriebe sind nur in einem Umfang von maximal 120 m² Geschossfläche zulässig, wobei der einzelne Betrieb nicht grösser als 60 m² Geschossfläche sein darf. Durch die weiteren Dienstleistungsbetriebe darf der maximale Umfang von 3.570 m² Geschossfläche nicht überschritten werden.

- Unzulässig sind Anlagen für:
 - Wohnungen, die über das studentische Wohnen bzw. Wohnen für Gastwissenschaftler hinausgehen.
 - Großflächige Einzelhandelsbetriebe
 - Produzierendes Gewerbe, Logistikbetriebe, eigenständige Lagerbetriebe
 - Tankstellen
 - das Wohnen störende Gewerbebetriebe oder solche mit erhöhtem Verkehrsaufkommen
 - Vergnügungsstätten / Wettbüros / Spielsalons / Spielhallen

3. Maß der baulichen Nutzung:

3.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 1,0

3.2 Maximal zulässige Geschoßfläche (GF) oberirdisch 36.500 m² und maximal zulässige GF unterirdisch 28.500 m²

Die zulässige oberirdische Geschossfläche darf um max. 1.030 m² überschritten werden durch die Geschossflächen, die in der Deckenkonstruktion des Audimax oder an dieser hängend angeordnet sind.

Für folgende Nutzungen sind maximal folgende Geschossflächen zulässig:

Oberirdisch:

Kongress	3.000 m ²
Kongress Seminarnutzung	2.900 m ²
TUM-Institute und TUM nahe Institute	4.000 m ²
Büros wiss. Einrichtungen u. Kooperationspartner	9.650 m ²
Kirche	350 m ²
Hotel	9.800 m ²
Apartments Gastwissenschaftler	1.500 m ²
Apartments studentisches Wohnen/Doktoranden	3.100 m ²
Gastronomie	<u>2.200 m²</u>
(zusammen GF oberirdisch)	36.500 m²

Unterirdisch:

Dienstleistungsflächen, Gastronomie, Fitness, Einzelhandel	6.000 m ²
Für Technik- und Lagerflächen, Personalräume, Verkehrsflächen einschl. Übergang zur U-Bahn sowie Parken, dürfen im UG und 1.+ 2. TG insgesamt GF belegt werden.	max. <u>22.500 m²</u>
(zusammen GF unterirdisch)	28.500 m²

3.3 Die maximal zulässige Gebäudehöhe (Wandhöhe) beträgt 25 m bezogen auf die festgesetzte Geländeoberkante (GOK) 475,10 m.ü.N N.

Dachaufbauten für die Unterbringung von Technik oder Erschließungseinrichtungen, z. B. Aufzugsüberfahrten sind auch über die festgesetzte Wandhöhe hinaus zulässig.

3.4 Abweichend von von Art. 6 Abs. 4 Sätze 3 und 4, Abs. 5 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 6 BayBO wird festgesetzt, daß die Tiefe der Abstandsfläche 0,5 H, mindestens 3 m beträgt.

4. Über- und unterbaubare Flächen

4.1 Die oberirdisch festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Dachüberstände der Hauptbaukörper, Vordächer und Eingangsvorbauten auf einer Länge von maximal 80 m bis zu einer Tiefe von 2,5 m im Osten überschritten werden.

4.2 Nebenanlagen dürfen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden, sofern Sie dem öffentlichen Verkehr dienen.

4.3 Die festgesetzten Baugrenzen für das UG werden im Bebauungsplan gesondert dargestellt. Die Baugrenze im UG weicht von der Baugrenze im EG insbesondere für folgende Nutzungen ab:

- Fluchttreppen aus unterirdischen Bauteilen
- Tiefgarage einschließlich Rampe
- Tiefhof als Zugang zur Nahversorgungsebene im 1.UG
- Flächen, die von den vorgenannten Flächen umschlossen werden
- unterirdische Verbindung des Untergeschosses des Bauwerkes mit dem U-Bahnsteig Garching-Forschungszentrum nebst anliegenden Flächen für Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie
- Leitungen samt ihrer technischen Anlagen, die der Ver- und Entsorgung des Gebäudes, der Tiefgarage und der Freianlage dienen, wie Gas, Wasser/Abwasser, Wärme, Elektrizität, Fernmeldetechnik und der Be- und Entlüftung

5. Bauweise und Baukörpergestaltung

5.1 Dächer

Im Planungsgebiet sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 10° zulässig. Dachaufbauten dürfen grundsätzlich nur in einem Abstand von mindestens 2,5 Meter zur Dachaußenkante errichtet werden und innerhalb dieser Zone nur hinter einem Sichtschutz. Die maximale Höhe der Dachaufbauten beträgt 3 Meter. Die Fläche sowie die Kubatur der Dachaufbauten sind so gering wie möglich zu halten.

5.2 Durchwegung

Das Gebäude ist so zu gestalten, dass im Erdgeschoss zwei Durchgänge für Fußgänger in Ost-West Richtung errichtet werden, die zu den üblichen Arbeitszeiten offen gehalten werden.

5.3 Werbemaßnahmen

Beleuchtete Werbeanlagen sind zulässig. Bei Leuchtreklamen sind Blink- und Wechsellicht unzulässig. Der Schriftzug Galileo ist an der Südfassade einmal bis zur Unterkante des 2. Obergeschoss zulässig. An der Ost- und Westseite des Gebäudes ist der Schriftzug je einmal zulässig. Einzelne Buchstaben sind bis zu einer Höhe von max. 0,8 m zulässig. Werbeanlagen sind an der West- und Nordfassade an geschlossenen Fassadenteilen bis zur Unterkante 2. Obergeschoss zulässig. Einzelne Buchstaben sind bis zu einer Höhe von max. 0,8 m zulässig. Zusammenhängende Werbelogos sind mit einer Abmessung von max. 1,5 m x 1,5 m zulässig. Zulässig im gesamten bebauungsplangebiet sind beleuchtete Stelen mit den Maßen max. 130 x 351 cm (Großbuchstabenhöhe max. 10 cm) und Wegweiser mit den Maßen max. 120 x 20 cm (Großbuchstabenhöhe max. 5 cm) und Gebäudestelen mit den Maßen max. 82 x 202 cm (Großbuchstabenhöhe max. 3 cm). Ausgenommen sind der U-Bahn Ausgang sowie die unterbaute Grünfläche des öffentlichen Parks im Westen des Gebäudes. Ergänzend gelten die Regelungen des Werbeflächenkonzeptes der TUM.

6. Verkehrsflächen

6.1 Flächen für Stellplätze

Es sind 600 Stellplätze zu errichten
Stellplätze sind unterirdisch zu errichten.
Maximal 10% der nachzuweisenden Stellplätze dürfen oberirdisch errichtet werden.

Ausgenommen hiervon sind oberirdische Stellplätze für folgende Zwecke:

- Anlieferung und Entsorgung,
- Vorfahrt für Kongresszentrum, Hotel und Gästehaus,
- Reisebusse,
- Taxis,
- Krankenwagen
- Behinderte,
- Fahrräder,

die allgemein zulässig sind.

II. Festsetzungen Landschaft- und Grünplanung

1. Grünordnung

1.1 Die unbebauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen benötigt werden, nach Art. 7 Abs. 1 BayBO als Grünflächen anzulegen.

2. Bepflanzung

2.1. Für die Bepflanzung der Baugrundstücke sind einheimische standortgerechte Baumarten mit mind. STU 20/25 zu verwenden.

Artenliste für Bäume der Wuchsklasse I – großkronige Bäume

Pflanzenqualität mind. Sol., H., 4xv, mB, STU 25-30 z.B.:

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus Fastigiata	Säulen-Hainbuche

Artenliste für Bäume der Wuchsklasse II- mittel- und kleinkronige Bäume
Pflanzenqualität mind. Sol., H., 3xv, mB, STU 20-25 z.B.:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weiß-Dorn
Sorbus aucuparia	Eberesche

Östlich des Baufeldes dürfen Bäume weder eine Übersteighilfe über den Sicherheitszaun bieten, noch die Aufstellung der beweglichen Zaunelemente behindern, noch die Aktionsmöglichkeiten der Einsatzkräfte einschränken.

Nördlich, südlich und östlich des Plangebietes sind mindestens 25 Bäume, außerhalb der TG und der Zufahrtsrampen auf den nicht unterbauten Flächen zu pflanzen.

Denkbar sind hier klein- und mittelgroße Bäume wie z.B. Sorbus-Arten.

Im Bereich südlich der mobilen Zaunanlage kommt auch die Pflanzung von Großbäumen in Betracht, z.B. der Arten Acer pseudoplatanus.

Die befestigten Flächen sind gem. Art. 48 BayBO zu errichten. Wo funktional möglich sind diese in wasserdurchlässiger Form (z.B. Rasengittersteine, Pflastersteine mit breiter Split- oder Rasenfuge) auszuführen.

2.2. Die nach den Festsetzungen gepflanzten Bäume, Sträucher und Unterpflanzungen sind zu pflegen und zu erhalten.

Beschädigte oder ausgefallene Pflanzen sind in der nächstfolgenden Pflanzperiode in gleicher Art und Größe zu ersetzen.

III. Hinweise

1. Wasserwirtschaftliche Hinweise

1.1. Der mittlere Hochwasserstand MHW liegt bei 470,50 m Ü. NN

1.2. Versickerung von Oberflächenwasser

Niederschlagswasser ist in Teilbereichen über Rigolen bodennah zu versickern.

1.3 Der Geltungsbereich liegt teilweise im 60m-Bereich des Garchinger Mühlbachs, einem Gewässer III. Ordnung. Für alle Anlagen, die sich innerhalb des 60m-Bereichs befinden, ist unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht, ein Antrag auf Genehmigung nach § 36 WHG beim Landratsamt München einzureichen.

2. Sonstige Hinweise

3. Das Gelände wird neu vermessen. Die Baufelder sind mit Hilfe von im Bebauungsplan definierten Bezugspunkten (dies sind z.B. Gebäudekanten bzw. ecken von bereits in die Flurkarte eingemessenen Gebäuden, sowie bereits vorhandene Grundstücksgrenzpunkte), vermasst.

4. Denkmalschutz

In unmittelbarer Nähe des Baugebietes befindet sich der Forschungs- und Versuchsreaktor für Atomenergie mit Ringlabor (sog. Atomei) in der Liste der Baudenkmäler für Garching unter der Nr. D-1-84-119-13 geführt. Das Denkmal wird im Bebauungsplan aufgeführt.

5. Feuerwehr

Die Anforderungen der TUM Feuerwehr sind einzuhalten.

6. Grünordnung

Es ist ein Baumbestands- bzw. ein Freiflächengestaltungsplan mit dem Bauantrag einzureichen.

Etwaige Rodungen müssen ausserhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September, § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatschG) vorgenommen werden.

Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren) sind zu beachten. Die Normen und Richtlinien sind bei der Stadt einsehbar.

Stand 17.10.2013

Verfasser:
Bocon GmbH & Co. KG
Friedenstraße 11, 85221 Dachau