

Vorlage Nr.: 2-BV/269/2021  
Status: öffentlich  
Geschäftsbereich: Bauverwaltung  
Datum: 18.11.2021  
Verfasser: Knott Annette

---

**Bebauungsplan Nr. 175 "Wohnen am Bürgerpark"; Aufstellungsbeschluss und Freigabe für das Verfahren gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB**

---

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
13.01.2022	Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

---

**I. SACHVORTRAG:**

Historie:

Die Ausweisung des Wohngebietes erfolgte im Rahmen des Verfahrens zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes. Grundlage bildete eine Planung, die den Bau von drei zusätzlichen Einfamilienhäusern vorsahen.

Mit Beschluss am 25.09.2018 ist die Gemeinbedarfsfläche am Hüterweg im Rahmen des FNP-Verfahrens beschlossen worden. Bis zu diesem Zeitpunkt war nur das Wohngebiet ausgewiesen worden.

Als nächstes ist eine Planung dem Ausschuss vorgestellt worden, die neben dem Bestandsgebäude 3 weitere Einfamilienhäuser, 8 Gartenhofhäuser sowie einen Geschosswohnungsbau vorsahen.

Die Planung ist grundsätzlich angepasst worden und dem Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 15.09.2020 vorgestellt worden. Seinerzeit ist ein mehrheitlicher Empfehlungsbeschluss für den Aufstellungsbeschluss gefasst worden.  
Ende der Ausführungen zur Historie.

Im Rahmen der seinerzeitigen Diskussion ist gewünscht worden, dass dem Aufstellungsbeschluss ein Bebauungsplanentwurf mit Satzungstext beizufügen ist. Dies liegt jetzt vor.

Weiterhin liegen jetzt folgende Gutachten / Planung im Entwurf vor:

1. Hydrogeologisches Gutachten
2. Lärmschutzgutachten
3. Gehweg entlang des Hüterweges

Zu 1: Im Gutachten wird der Nachweis erbracht, dass nur ein geringer Grundwasserstau gegeben ist und die Niederschlagsbeseitigung auch bei Starkregenereignissen auf dem Grundstück funktioniert.

Zu2. Die Nutzungen des Bürgerparks mit Multifunktionsfläche ist wie bisher möglich und wird durch das neue Wohngebiet nicht weiter eingeschränkt.

Im Westen des Planungsgebietes erfolgte die Drehung der Reihenhäuser von der Ost-West-Ausrichtung in die Nord-Süd-Ausrichtung, um den notwendigen Abstand vom Bolzplatz zu erreichen. Vorgabe der Verwaltung war es, dass durch die Neuplanung die Nutzbarkeit des Bolzplatzes am

Hüterweg nicht eingeschränkt werden darf.

In der Konsequenz ist die Tiefgaragenzufahrt nach Süden teilweise an die Grundstücksgrenze verschoben worden.

Vergleich der Planungen – Angaben in m<sup>2</sup>

	Planung 2018	Planung 2020	Planung 2021
Geschossfläche	4509	5737	5422+88 m <sup>2</sup> = 5510 m <sup>2</sup>
Geschossfläche Stadt	570	1154	1145
GFZ	0,74	0,90	0,88
Überbaute Fläche -GR § 19 Abs. 2	2714	2733	2455
GRZ I	2,36	0,40	0,38
Überbaute Fläche - GR § 19 Abs. 4	2075	2314	2563
GRZ II	0,66	0,70	0,73
Wohneinheiten ohne Kita	39 (inkl. 12 Einliegerwhg.)	51	50
Stellplätze (ohne Kita)	64	98	96

In den Reihenhäusern können keine Einliegerwohnungen integriert werden. Dies kann der Stellplatzberechnung entnommen werden.

In der letzten Fassung der Satzung hat der Investor folgende Festsetzung eingefügt:  
 Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Arkadendurchgänge in vollem Umfang sowie Kinderwagen und Fahrradabstellräume sowie Müllräume, wenn diese in das Erdgeschoss integriert sind, für das gesamte Baugebiet mit maximal 180 m<sup>2</sup> unberücksichtigt.

Aus Sicht der Verwaltung sind die Geschossfläche für die Arkaden- sowie der Platz für die Kinderwagenabstellfläche bei der Ermittlung der Geschossfläche hinzuzurechnen. Somit sind 88 m<sup>2</sup> der Geschossflächen hinzuzurechnen und die nicht anrechenbare Fläche beläuft sich auf 126.

Die Geschossfläche ist durch den Entfall des Reihenhauses im Süd-Westen weniger geworden. Die unterbaute Fläche mit der Tiefgarage ist aber angestiegen. Dies hat Auswirkungen auf die Begrünbarkeit des Wohngebietes, insbesondere mit Bäumen. Damit ist innerhalb des Baugebiets nur eine lockere Eingrünung mit Bäumen möglich.

Der Wohnungsmix ist bis auf das entfallende Reihnhaus unverändert:

Wohnungsschlüssel		Festsetzung Vorstellung Investor
1-Zimmer-Wohnung		kann ausgeschlossen werden
2-Zimmer-Wohnung	13	mind. 11
3-Zimmer-Wohnung	21	mind. 13
4-Zimmer-Wohnung	8	mind. 6
Reihenhäuser	8 (Planung 2020 9 RH)	
Summe	50	

Höhenentwicklung:

Bei den Reihenhäusern wird die Höhenentwicklung vom Watzmannring bezogen auf die Frithöhe eingehalten. Bei dieser Annahme sind die unterschiedliche Höhenquoten eingeflossen.

Spielplatz: Mit dem Vorhabensträger soll eine Spielplatzabläse vereinbart werden. Ziel ist es, die angrenzenden Spielplätze auszubauen.

Erschließung:

Es ist möglich, an der Nordseite des Hüterwegs einen 2,50 m breiten Gehweg zu errichten. Dieser kann über städtischen Grund geführt werden. Bisher ist dieser nicht Bestandteil der Planung.

Es ist nicht angedacht, dass der Hüterweg ausgebaut werden soll.

Ausgleichsflächen / CEF-Maßnahmen

Die Ausgleichsflächen hat der Investor nachzuweisen. Dieses sollte unproblematisch sein. Als CEF-Maßnahmen sind 4 Starenkästen und 4 Höhlenkästen im Gebiet unterzubringen. Dieser Forderung kommt der Vorhabensträger nach.

## **II. BESCHLUSS:**

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 175 „Wohnen am Bürgerpark“ zu fassen und erteilt die Freigabe für das Verfahren gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB. Die Verwaltung wird beauftragt einen städtebaulichen Vertrag zu verhandeln.

## **III. VERTEILER:**

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

Anlagen:

Bebauungsplanentwurf

Festsetzungen

Planung Gehweg entlang des Hüterwegs



## Eckdaten „Wohnen am Bürgerpark / östl. Hüterweg“

Grundstücksfläche gesamt	7.641 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche Stadt	1.182 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche Wohnbau	6.459 m <sup>2</sup>
Nettobauland	7.641 m <sup>2</sup>
Geschossfläche gesamt	6.728 m <sup>2</sup>
Geschossfläche Stadt	1.145 m <sup>2</sup>
Geschossfläche Wohnbau	5.353 m <sup>2</sup>
Arkaden/Müll/Fahrräder/KiWa	230 m <sup>2</sup>
GFZ	0,88
überbaute Fläche - GR §19(2)	2.907 m <sup>2</sup>
davon städt. Grundstück	452 m <sup>2</sup>
davon Wohnbau	2.455 m <sup>2</sup>
GRZ I	0,38
überbaute Fläche - GR §19(4)	2.694 m <sup>2</sup>
davon städt. Grundstück	131 m <sup>2</sup>
davon Wohnbau	2.563 m <sup>2</sup>
überbaute Fläche - GR §19(2)+(4)	5.601 m <sup>2</sup>
GRZ II	0,73
Wohneinheiten gesamt	56 WE
städt. Grundstück	6 WE
Wohnungen	42 WE
Häuser	8 RH
Bestand	-
Stellplätze gesamt	106 Stlp.
städt. Grundstück	10 Stlp.
Wohnungen	71 Stlp.
Häuser (RH/DH/EFH)	16 Stlp.
Besucher	9 Stlp.
Wohnungsschlüssel	
1-Zimmer	0 WE
2-Zimmer	13 WE
3-Zimmer	21 WE
4-Zimmer	8 WE

## Entwurf

Bauherr:

**BHB Unternehmensgruppe**  
Nördliche Münchner Straße 9c  
82031 Grünwald

Bauvorhaben:

**Neubau von sechs  
Mehrfamilienwohnhäusern  
und neun Reihenhäusern mit  
Tiefgarage**

Grundstück:

**Hüterweg  
85748 Garching**

Flur-Nr.:



Maßstab:

**1:500**

Datum:

**04.11.2021**

Planinhalt:

**Abstandsflächenplan**

## Entwurf

Bauherr:

**BHB Unternehmensgruppe**  
**Nördliche Münchner Straße 9c**  
**82031 Grünwald**

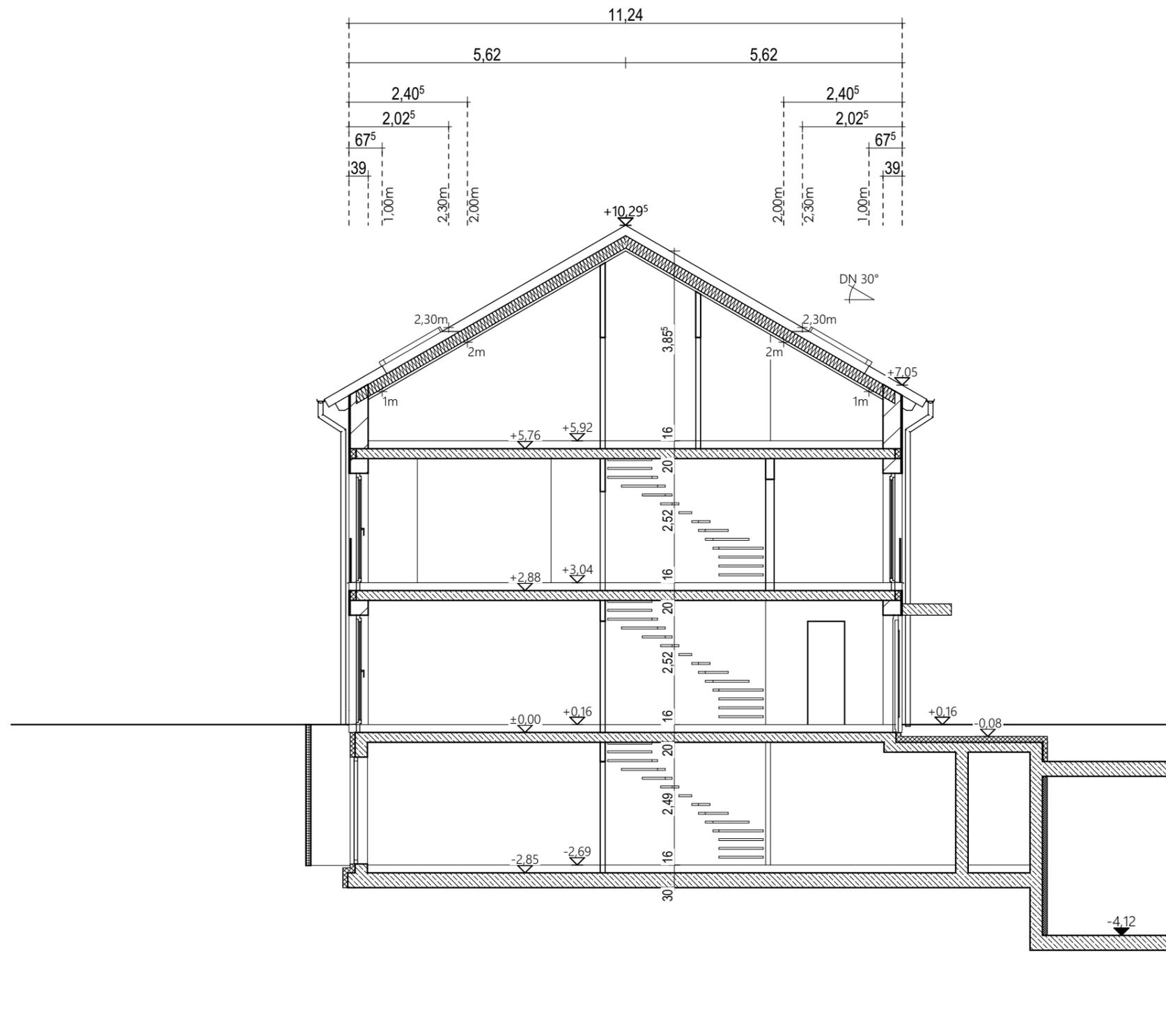
Bauvorhaben:

**Neubau von sechs**  
**Mehrfamilienwohnhäusern**  
**und neun Reihenhäusern mit**  
**Tiefgarage**

Grundstück:

**Hüterweg**  
**85748 Garching**

Flur-Nr.:



Maßstab:

**1:100**

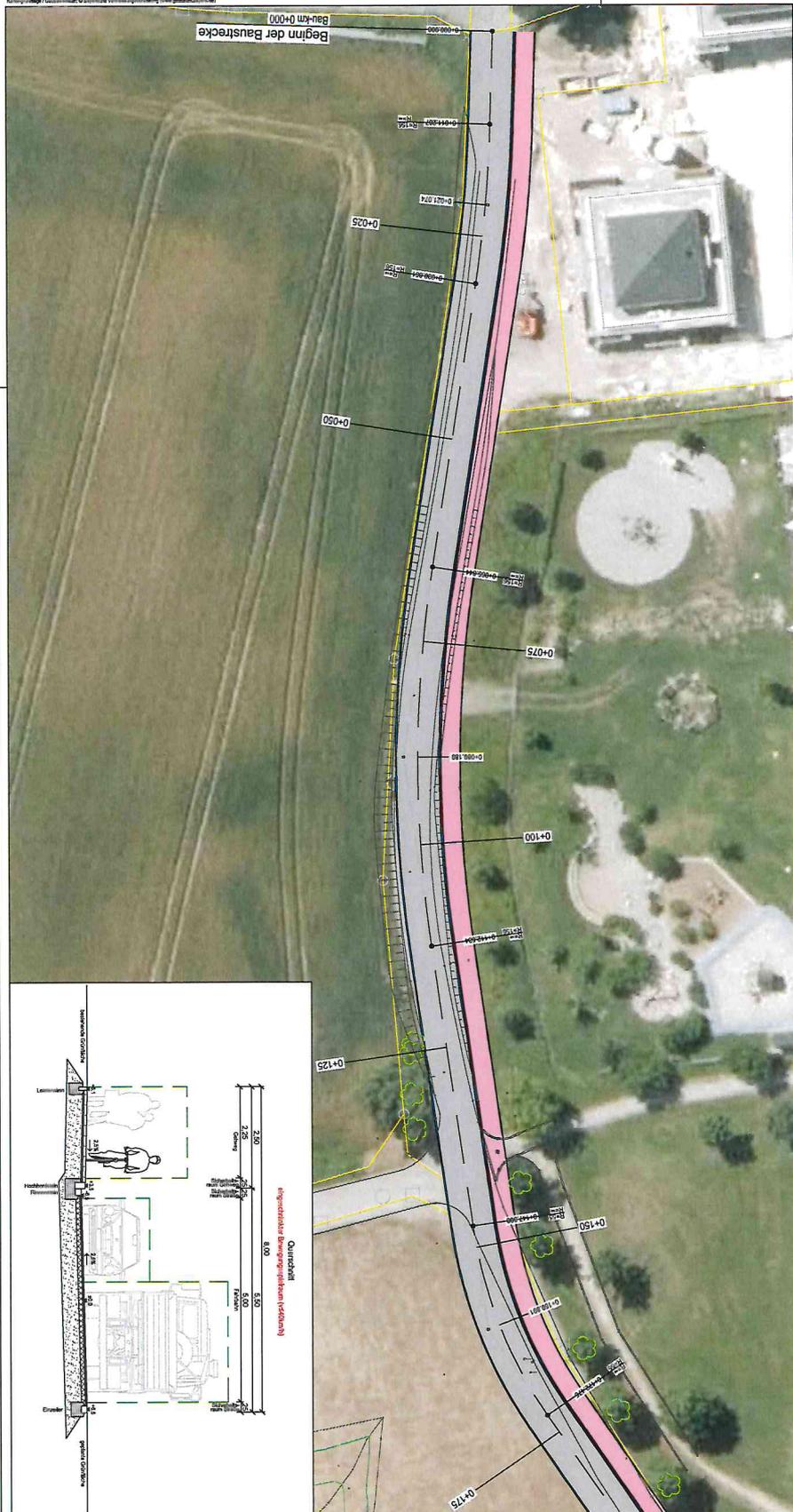
Datum:

**11.03.2021**

Planinhalt:

**Schnitt h-h**





**Legende**

- Blauer: Motor
- Grüner: Fußgänger
- Rot: Radfahrer
- Blau: Straßenbahn
- Grün: Eisenbahn
- Blau: Schienenweg
- Grün: Verkehrsprogramm

**Baumaterial**

- ⊙: Sandstein
- ⊙: Wasserstein
- ⊙: Sandstein
- ⊙: Untergründig
- ⊙: Obergründig
- ⊙: Vorzeichen
- ⊙: Höhenpunkt
- ⊙: Pflanz
- ⊙: Wegmark
- ⊙: Mast
- ⊙: Lichtmast
- ⊙: SBB

**Struktur**

- : Randlinie
- : Grundrisslinien
- : Leitlinien
- : Grenzlinie
- : Zone
- : Bestimmung
- : Hohen
- : Lichtschleim
- : Lichtschleim mit Verankerung
- : Grenz (gfm)

**Kategorie** Datum Name

**Dipl.-Ing. Renner Consulting GmbH**

Rechenweg 11, 10245 Berlin  
Tel. 030/7664 93-0 Fax 030/7664 93-28

**Bauherr** Stadt Gerding

**Bauvorhaben** Straßenausbau Hinterweg Bis Wöhren am Bürgerpark

**Bezeichnung** Vorentwurf Lageplan 01 Ausbau Hinterweg

**Lageplan, Querschnitt**

Projekt	von 21.02.2018	001	Abschluss von 11.02.2018
Gezeichnet	von 21.02.2018	001	Gezeichnet, geprüft
Geprüft	von 21.02.2018	001	Geprüft, geprüft
Maststab	1:250   1:50		8198 Pfeilchen

Plannummer 18004\_VO-02 Universität

Foto: Google Earth, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 2680, 2681, 2682, 2683, 2684, 2685, 2686, 2687, 2688, 2689, 2690, 2691, 2692, 2693, 2694, 2695, 2696, 2697, 2698, 2699, 2700, 2701, 2702, 2703, 2704, 2705, 2706, 2707, 2708, 2709, 2710, 2711, 2712, 2713, 2714, 2715, 2716, 2717, 2718, 2719, 2720, 2721, 2722, 2723, 2724, 2725, 2726, 2727, 2728, 2729, 2730, 2731, 2732, 2733, 2734, 2735, 2736, 2737, 2738, 2739, 2740, 2741, 2742, 2743, 2744, 2745, 2746, 2747, 2748, 2749, 2750, 2751, 2752, 2753, 2754, 2755, 2756, 2757, 2758, 2759, 2760, 2761, 2762, 2763, 2764, 2765, 2766, 2767, 2768, 2769, 2770, 2771, 2772, 2773, 2774, 2775, 2776, 2777, 2778, 2779, 2780, 2781, 2782, 2783, 2784, 2785, 2786, 2787, 2788, 2789, 2790, 2791, 2792, 2793, 2794, 2795, 2796, 2797, 2798, 2799, 2800, 2801, 2802, 2803, 2804, 2805, 2806, 2807, 2808, 2809, 2810, 2811, 2812, 2813, 2814, 2815, 2816, 2817, 2818, 2819, 2820, 2821, 2822, 2823, 2824, 2825, 2826, 2827, 2828, 2829, 2830, 2831, 2832, 2833, 2834, 2835, 2836, 2837, 2838, 2839, 2840, 2841, 2842, 2843, 2844, 2845, 2846, 2847, 2848, 2849, 2850, 2851, 2852, 2853, 2854, 2855, 2856, 2857, 2858, 2859, 2860, 2861, 2862, 2863, 2864, 2865, 2866, 2867, 2868, 2869, 2870, 2871, 2872, 2873, 2874, 2875, 2876, 2877, 2878, 2879, 2880, 2881, 2882, 2883, 2884, 2885, 2886, 2887, 2888, 2889, 2890, 2891, 2892, 2893, 2894, 2895, 2896, 2897, 2898, 2899, 2900, 2901, 2902, 2903, 2904, 2905, 2906, 2907, 2908, 2909, 2910, 2911, 2912, 2913, 2914, 2915, 2916, 2917, 2918, 2919, 2920, 2921, 2922, 2923, 2924, 2925, 2926, 2927, 2928, 2929, 2930, 2931, 2932, 2933, 2934, 2935, 2936, 2937, 2938, 2939, 2940, 2941, 2942, 2943, 2944, 2945, 2946, 2947, 2948, 2949, 2950, 2951, 2952, 2953, 2954, 2955, 2956, 2957, 2958, 2959, 2960, 2961, 2962, 2963, 2964, 2965, 2966, 2967, 2968, 2969, 2970, 2971, 2972, 2973, 2974, 2975, 2976, 2977, 2978, 2979, 2980, 2981, 2982, 2983, 2984, 2985, 2986, 2987, 2988, 2989, 2990, 2991, 2992, 2993, 2994, 2995, 2996, 2997, 2998, 2999, 3000, 3001, 3002, 3003, 3004, 3005, 3006, 3007, 3008, 3009, 3010, 3011, 3012, 3013, 3014, 3015, 3016, 3017, 3018, 3019, 3020, 3021, 3022, 3023, 3024, 3025, 3026, 3027, 3028, 3029, 3030, 3031, 3032, 3033, 3034, 3035, 3036, 3037, 3038, 3039, 3040, 3041, 3042, 3043, 3044, 3045, 3046, 3047, 3048, 3049, 3050, 3051, 3052, 3053, 3054, 3055, 3056, 3057, 3058, 3059, 3060, 3061, 3062, 3063, 3064, 3065, 3066, 3067, 3068, 3069, 3070, 3071, 3072, 3073, 3074, 3075, 3076, 3077, 3078, 3079, 3080, 3081, 3082, 3083, 3084, 3085, 3086, 3087, 3088, 3089, 3090, 3091, 3092, 3093, 3094, 3095, 3096, 3097, 3098, 3099, 3100, 3101, 3102, 3103, 3104, 3105, 3106, 3107, 3108, 3109, 3110, 3111, 3112, 3113, 3114, 3115, 3116, 3117, 3118, 3119, 3120, 3121, 3122, 3123, 3124, 3125, 3126, 3127, 3128, 3129, 3130, 3131, 3132, 3133, 3134, 3135, 3136, 3137, 3138, 3139, 3140, 3141, 3142, 3143, 3144, 3145, 3146, 3147, 3148, 3149, 3150, 3151, 3152, 3153, 3154, 3155, 3156, 3157, 3158, 3159, 3160, 3161, 3162, 3163, 3164, 3165, 3166, 3167, 3168, 3169, 3170, 3171, 3172, 3173, 3174, 3175, 3176, 3177, 3178, 3179, 3180, 3181, 3182, 3183, 3184, 3185, 3186, 3187, 3188, 3189, 3190, 3191, 3192, 3193, 3194, 3195, 3196, 3197, 3198, 3199, 3200, 3201, 3202, 3203, 3204, 3205, 3206, 3207, 3208, 3209, 3210, 3211, 3212, 3213, 3214, 3215, 3216, 3217, 3218, 3219, 3220, 3221, 3222, 3223, 3224, 3225, 3226, 3227, 3228, 3229, 3230, 3231, 3232, 3233, 3234, 3235, 3236, 3237, 3238, 3239, 3240, 3241, 3242, 3243, 3244, 3245, 3246, 3247, 3248, 3249, 3250, 3251, 3252, 3253, 3254, 3255, 3256, 3257, 3258, 3259, 3260, 3261, 3262, 3263, 3264, 3265, 3266, 3267, 3268, 3269, 3270, 3271, 3272, 3273, 3274, 3275, 3276, 3277, 3278, 3279, 3280, 3281, 3282, 3283, 3284, 3285, 3286, 3287, 3288, 3289, 3290, 3291, 3292, 3293, 3294, 3295, 3296, 3297, 3298, 3299, 3300, 3301, 3302, 3303, 3304, 3305, 3306, 3307, 3308, 3309, 3310, 3311, 3312, 3313, 3314, 3315, 3316, 3317, 3318, 3319, 3320, 3321, 3322, 3323, 3324, 3325, 3326, 3327, 3328, 3329, 3330, 3331, 3332, 3333, 3334, 3335, 3336, 3337, 3338, 3339, 3340, 3341, 3342, 3343, 3344, 3345, 3346, 3347, 3348, 3349, 3350, 3351, 3352, 3353, 3354, 3355, 3356, 3357, 3358, 3359, 3360, 3361, 3362, 3363, 3364, 3365, 3366, 3367, 3368, 3369, 3370, 3371, 3372, 3373, 3374, 3375, 3376, 3377, 3378, 3379, 3380, 3381, 3382, 3383, 3384, 3385, 3386, 3387, 3388, 3389, 3390, 3391, 3392, 3393, 3394, 3395, 3396, 3397, 3398, 3399, 3400, 3401, 3402, 3403, 3404, 3405, 3406, 3407, 3408, 3409, 3410, 3411, 3412, 3413, 3414, 3415, 3416, 3417, 3418, 3419, 3420, 3421, 3422, 3423, 3424, 3425, 3426, 3427, 3428, 3429, 3430, 3431, 3432, 3433, 3434, 3435, 3436, 3437, 3438, 3439, 3440, 3441, 3442, 3443, 3444, 3445, 3446, 3447, 3448, 3449, 3450, 3451, 3452, 3453, 3454, 3455, 3456, 3457, 3458, 3459, 3460, 3461, 3462, 3463, 3464, 3465, 3466, 3467, 3468, 3469, 3470, 3471, 3472, 3473, 3474, 3475, 3476, 3477, 3478, 3479, 3480, 3481, 3482, 3483, 3484, 3485, 3486, 3487, 3488, 3489, 3490, 3491, 3492, 3493, 3494, 3495, 3496, 3497, 3498, 3499, 3500, 3501, 3502, 3503, 3504, 3505, 3506, 3507, 3508, 3509, 3510, 3511, 3512, 3513, 3514, 3515, 3516, 3517, 3518, 3519, 3520, 3521, 3522, 3523, 3524, 3525, 3526, 3527, 3528, 3529, 3530, 3531, 3532, 3533, 3534, 3535, 3536, 3537, 3538, 3539, 3540, 3541, 3542, 3543, 3544, 3545, 3546, 3547, 3548, 3549, 3550, 3551, 3552, 3553, 3554, 3555, 3556, 3557, 3558, 3559, 3560, 3561, 3562, 3563, 3564, 3565, 3566, 3567, 3568, 3569, 3570, 3571, 3572, 3573, 3574, 3575, 3576, 3577, 3578, 3579, 3580, 3581, 3582, 3583, 3584, 3585, 3586, 3587, 3588, 3589, 3590, 3591, 3592, 3593, 3594, 3595, 3596, 3597, 3598, 3599, 3600, 3601, 3602, 3603, 3604, 3605, 3606, 3607, 3608, 3609, 3610, 3611, 3612, 3613, 3614, 3615, 3616, 3617, 3618, 3619, 3620, 3621, 3622, 3623, 3624, 3625, 3626, 3627, 3628, 3629, 3630, 3631, 3632, 3633, 3634, 3635, 3636, 3637, 3638, 3639, 3640, 3641, 3642, 3643, 3644, 3645, 3646, 3647, 3648, 3649, 3650, 3651, 3652, 3653, 3654, 3655, 3656, 3657, 3658, 3659, 3660, 3661, 3662, 3663, 3664, 3665, 3666, 3667, 3668, 3669, 3670, 3671, 3672, 3673, 3674, 3675, 3676, 3677, 3678, 3679, 3680, 3681, 3682, 3683, 3684, 3685, 3686, 3687, 3688, 3689, 3690, 3691, 3692, 3693, 3694, 3695, 3696, 3697, 3698, 3699, 3700, 3701, 3702, 3703, 3704, 3705, 3706, 3707, 3708, 3709, 3710, 3711, 3712, 3713, 3714, 3715, 3716, 3717, 3718, 3719, 3720, 3721, 3722, 3723, 3724, 3725, 3726, 3727, 3728, 3729, 3730, 3731, 3732, 3733, 3734, 3735, 3736, 3737, 3738, 3739, 3740, 3741, 3742, 3743, 3744, 3745, 3746, 3747, 3748, 3749, 3750, 3751, 3752, 3753, 3754, 3755, 3756, 3757, 3758, 3759, 3760, 3761, 3762, 3763, 3764, 3765, 3766, 3767, 3768, 3769, 3770, 3771, 3772, 3773, 3774, 3775, 3776, 3777, 3778, 3779, 3780, 3781, 3782, 3783, 3784, 3785, 3786, 3787, 3788, 3789, 3790, 3791, 3792, 3793, 3794, 3795, 3796, 3797, 3798, 3799, 3800, 3801, 3802, 3803, 3804, 3805, 3806, 3807, 3808, 3809, 3810, 3811, 3812, 3813, 3814, 3815, 3816, 3817, 3818, 3819, 3820, 3821, 3822, 3823, 3824, 3825, 3826, 3827, 3828, 3829, 3830, 3831, 3832, 3833, 3834, 3835, 3836, 3837, 3838, 3839, 3840, 3841, 3842, 3843, 3844, 3845, 3846, 3847, 3848, 3849, 3850, 3851, 3852, 3853, 3854, 3855, 3856, 3857, 3858, 3859, 3860, 3861, 3862, 3863, 3864, 3865, 3866, 3867, 3868, 3869, 3870, 3871, 3872, 3873, 3874, 3875, 3876, 3877, 3878, 3879, 3880, 388



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

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

Arbeitsfassung 08.11.2021

### **Teil B Textteil**

Dieser Textteil umfasst 7 Seiten

**Verfasser:**

**J E S T A E D T | T**  
**+ P A R T N E R R**

Büro für Raum- und Umweltplanung  
80337 München • Reisingerstraße 13  
Tel. 089/72467880 • Fax 089/72467881

**München, den xx.xx.20xx**

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 xx.xx.20xx.

### **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 Zahl der zulässigen Wohnungen Wohneinheiten ist auf ? begrenzt. Festsetzung wird basierend auf den STR-Beschluss angepasst.

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

- 3.1 Bei der Ermittlung der Geschossfläche (GF) bleiben Arkadendurchgänge in vollem Umfang sowie Kinderwagen- und Fahrradabstellräume sowie Müllräume, wenn diese in das Erdgeschoss integriert sind, für das gesamte Bebauungsplangebiet mit maximal 180 m<sup>2</sup> unberücksichtigt. (siehe Anmerkungen im Sachvortrag)

Aufenthaltsräume inklusive Erschließung und deren Umfassungswänden in Nicht-vollgeschossen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

- 3.2 Die maximal zulässige Grundfläche je Bauraum darf durch Balkone, Terrassen und Lichtschächte sowie Vordächer um 15 % überschritten werden.

- 3.3 Die maximal zulässige Grundfläche 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 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: 10,05 m
- Als maximal zulässige Firsthöhen für die Baukörper mit Satteldächern wird folgende Höhe festgesetzt: 10,15 m
- 3.5 Die festgesetzten maximal zulässigen Wandhöhen (WH) und Firsthöhen (FH) beziehen sich auf den Höhenbezugspunkt von 479,77 Meter über Normalhöhennull (M. ü. NHN).  
Die jeweilige Wandhöhe bemisst sich vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zu dem Schnittpunkt der Außenwand mit Dachhaut bei Satteldächern oder vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zu dem oberen Abschluss der Wand einschließlich Attika bei Flach- oder Pultdächern.
- 3.6 Technikaufbauten dürfen die max. Wandhöhe 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 und Pultdächer 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. Auf den Satteldächern sind Anlagen zur solaren Energienutzung zulässig.
- 4.4 Dachterrassen sind im Bereich der zurückgesetzten Geschosse zulässig.
- 4.5 Wintergärten sind nicht zulässig.

#### **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. [ggf. weitere Festsetzungen gem. Schallgutachter]
- 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 2,00 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. 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 Aufstellflächen für Müllbehälter, 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 30 % der Gesamtfläche des Baugrundstücks sind als Grünfläche herzurichten. Zierschottergärten sind unzulässig.
- 8.5 Je angefangene 250 qm Grundstücksfläche ist ein Baum 1., 2. oder 3. Ordnung zu pflanzen.

Für die Bepflanzung sind standortgerechte Bäume gemäß Pflanzliste zu verwenden. Die nach den Festsetzungen gepflanzten Bäume, Sträucher und Unterpflanzungen 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.

## 8.6 Pflanzliste

### Bäume 1. Ordnung

- Liriodendron tulipifera – Tulpenbaum
- Tilia platyphyllos – Sommerlinde
- Tilia tomentosa – Silberlinde
- Quercus cerris- Zerreiche
- Pinus sylvestris – Wald-Kiefer

### Bäume 2. Ordnung:

- Carpinus betulus – Hainbauche
- Malus ´Evereste´ - Zierapfel
- Pyrus als Zierformen – Birnbaum
- Zelkova serrata – Zelkove (starker Wurzeldruck, nur in Grünfläche)
- Quercus cerris – Zerr-Eiche
- Prunus avium – Vogel-Kirsche
- Magnolia kobus - Magnolienbaum

### Bäume 3. Ordnung (Halb- u. Hochstamm):

- Pyrus salicifolia - Zierbirne
- Mespilus germanica - Mispel
- Amelanchier ´Robin Hill´ - Felsenbirne
- Crataegus monogyna – Weißdorn
- Cornus mas - Kornelkirsche
- Prunus domestica - Zwetschge

#### Sträucher:

- Sorbus aucuparia `Autum spire´ - Vogelbeere
- Rhamnus Fangula – Faulbaum
- Syringa vulgaris – Flieder
- Ribes alpinum – Alpenjohannisbeere
- Rosa multiflora, Rosa glauca – Rose
- Cornus alba- Weißer Hartriegel
- Spiraea arguta - Brautspiere
- Philadelphus coronarius - Pfeifenstauch
- Prunus spinosa - Schwarzdorn
- Viburnum opulus - Schneeball
- Sambucus nigra - schwarzer Holunder
- Pinus mugo - Bergkiefer
- Hamamelis intermedia `Feuerzauber - Zaubernuss

- 8.7 Bei Begrünungsmaßnahmen ist landschafts- und standortgerechte Vegetation mit nachfolgend aufgeführter Mindestpflanzqualität zu verwenden:
- Bäume I. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): Hochstamm, Stammumfang 20 – 25 cm
  - Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume 10 - 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: 2 x verpflanzt, mit einer Höhe von mind. 60 – 100 cm
  - Schling- und Kletterpflanzen: Solitärpflanzen 3 x verpflanzt bzw. mit Ballen und 4 – 6 Trieben, 60 – 100 cm Höhe
- 8.8 Bei Baumpflanzungen ist nachfolgend aufgeführtes Mindestvolumen für den durchwurzelbaren Raum sicherzustellen:
- Bäume I. Ordnung: mind. 29 m<sup>3</sup>
  - 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>
- 8.9 Rodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit vorzunehmen.

## **9 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**

Die in der Planzeichnung festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient ausschließlich der Zufahrt von Rettungsfahrzeugen sowie Fahrzeugen der Müllabfuhr.

## **10 Immissionsschutz**

### **10.1 [Rückmeldung Schallgutachter]**

## **11 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser / Grundwasserschutz**

- 11.1 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).
- 11.2 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).
- 11.3 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).

## **12 Inkrafttreten**

- 12.1 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**

- Beim Abriss der Gebäude ist sicherzustellen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 BNatSchG entstehen können.

- **Denkmalschutzrechtlicher Hinweis:** Für Bodeneingriffe jeder Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ggf. eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1. BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- **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.
- Die Zugänge zu den Gebäude mit III-Geschossen sind barrierefrei zu gestalten.

VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Stadtrat hat in der Sitzung vom xx.xx.20xx die Aufstellung des vorhabenbezogenen 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom xx.xx.20xx fand in der Zeit vom xx.xx.20xx bis xx.xx.20xx statt.
- c) Zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen 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 vorhabenbezogenen 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 vorhabenbezogenen 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 vorhabenbezogenen 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