

Vorlage Nr.: 2-BV/273/2021
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 15.12.2021
Verfasser: Balzer Oliver

BPl. 172 - MI und WA Keltenweg/Hardtweg, Anpassung der textlichen Festsetzungen hinsichtlich Stellplätze und Dachbegrünung.

Beratungsfolge:

Datum Gremium
13.01.2022 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Am 16.09.2021 hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss die im Verfahren nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen gewürdigt und beschlossen die überarbeitete Planung für die Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB freizugeben. Im Rahmen der Fortschreibung ist die Verwaltung der Auffassung, dass BPl. 172 hinsichtlich der Umsetzung der klimapolitischen Ziele der Stadt Garching und der Festsetzungen zum Nachweis der Stellplätze präzisiert werden sollte.

A) Nachweis der Stellplätze

Unter Ziff. 8.12, 8.13 der textlichen Festsetzungen wurden die Kfz- und Fahrrad-Stellplätze im Bebauungsplan selbst geregelt, wobei Richtzahlen und Festsetzungstext aus der Stellplatzsatzung abgeleitet wurden. Die Stellplatzsatzung der Stadt Garching (GAFSTS) wurde kürzlich aktualisiert und u.a. an die Vorgaben des GEIG (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz) angepasst. Zudem haben sich die Zahl der Stellplätze gem. Richtzahlenliste und die Bemessung nach der Zahl der Aufenthaltsräume mit maximalen Wohnungsgrößen in der bauordnungsrechtlichen Praxis bewährt. Auch kann die Stellplatzsatzung einfacher an eine sich künftig verändernde Mobilität, oder an neue rechtliche Rahmenbedingungen angepasst werden.

Die Verwaltung empfiehlt daher, *im Bebauungsplan Nr. 172 keine eigenen Regelungen zum Nachweis der Kfz- und Fahrrad-Stellplätze zu treffen, sondern auf die GAFSTS in der jeweils aktuellsten Fassung abzustellen.*

B) Dachbegrünung

Zur Dachbegrünung wird bisher folgendes geregelt

- a) Ziff. 5.2, Nebenanlagen und TG-Rampen: Die nicht als Dachterrassen genutzten Flächen sind zu begrünen
- b) Ziff. 5.3, Dächer: Nach Abzug der Dachaufbauten sind mind. 50% der Restfläche zu begrünen

Aus Sicht der Verwaltung sind die Festsetzungen quantitativ angemessen, sollten jedoch qualitativ nochmals überdacht werden. Das Rückhaltepotential der Dächer kann bei extensiver Begrünung von mind. 0,12 m und einem Retentionsvolumen von mind. 50 l/m² deutlich erhöht werden. Damit würde die Wirkungsweise eines sog. Retentionsdaches erzielt und der Nachweis zur Versickerung des Regenwassers durch mehr Rückhalt auf den Dächern optimiert. Zusätzlich trägt dies zur Verbesserung des innerstädtischen Klimas durch Kühlung, Verdunstung von Wasserdampf, Feinstaubbindung und Regenwasserrückhaltung bei.

Es wird daher empfohlen, die Dicke der extensiven Dachbegrünung auf mind. 0,12 m bei einem Retentionsvolumen von mind. 50 l/m² Dachfläche festzusetzen.

C) Photovoltaik

Nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 3 BayBO sind Solarenergieanlagen in, auf und an Dachflächen ohnehin ohne Größenbegrenzung genehmigungsfrei zulässig. Im Bebauungsplan war daher keine weitergehende Verpflichtung zur Errichtung solcher Anlagen enthalten. Um den klimapolitischen Zielen der Stadt verstärkt nachzukommen, die Möglichkeiten zur lokalen Erzeugung regenerativen Stroms z.B. für den Gebäudebedarf, Elektroladestationen bzw. die Elektromobilität nachhaltig zu fördern, wäre die Festsetzung eines Flächenkontingents für Photovoltaikanlagen auf den Dächern ein geeignetes Mittel.

Es sollte aber zwischen den Dächern der Nebenanlagen und den Dächern der Gebäude differenziert werden. Bei den Dachflächen der eingeschossigen Nebenanlagen gem. Ziff. 5.2 (z.B. Fahrrad- und Müllhäuser „F M“ im WA) sollte, um keine Blendwirkung zu riskieren, auf Photovoltaik verzichtet werden. Gleiches sollte für das Dach über dem III. Vollgeschoss des Turmbaukörpers im MI1 gelten. Daher wird empfohlen festzusetzen, dass die gem. Ziff. 5.3 festgesetzten Dachflächen nicht nur zu begrünen, sondern auch ergänzend mit Photovoltaikanlagen zu versehen sind.

D) Sonstiges

Weiter sollten unter Ziff. 5. Gestaltungsfestsetzungen zum Schutz von Vögeln und Insekten folgende Festsetzungen ergänzt werden:

- Im Fall des Anbringens von Außenbeleuchtung ist auf insektenfreundliche Beleuchtung gemäß der Recherche des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) „Lichtverschmutzung – Ursache des Insektenrückgangs?“ zu achten.
https://www.anl.bayern.de/publikationen/anliegen/doc/an41122voith_et_al_2019_lichtverschmutzung.pdf
- Zum Schutz von Vögeln ist bei Glasflächen, welche eine Fläche von 3 m² überschreiten, auf Markierungen oder andere Methoden zurückzugreifen, welche eine Anflugrate von <10% aufweisen. Es wird hierzu auf die Studien den LfU „Vogelschlag an Glasflächen“ und der Schweizer Vogelwarte verwiesen.
https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf

Da es sich hier um mehr als redaktionelle Anpassungen handelt, ist ein Beschluss des Gremiums erforderlich. Die Zuständigkeit des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses ergibt sich aus § 8 Abs. 3 Nr. 2 Buchst. a) der Geschäftsordnung.

II. BESCHLUSS:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beschließt die vorstehend ausgeführten Änderungen gemäß den Empfehlungen der Verwaltung in die Planung von BPl. 172 aufzunehmen.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

ANLAGE(N):

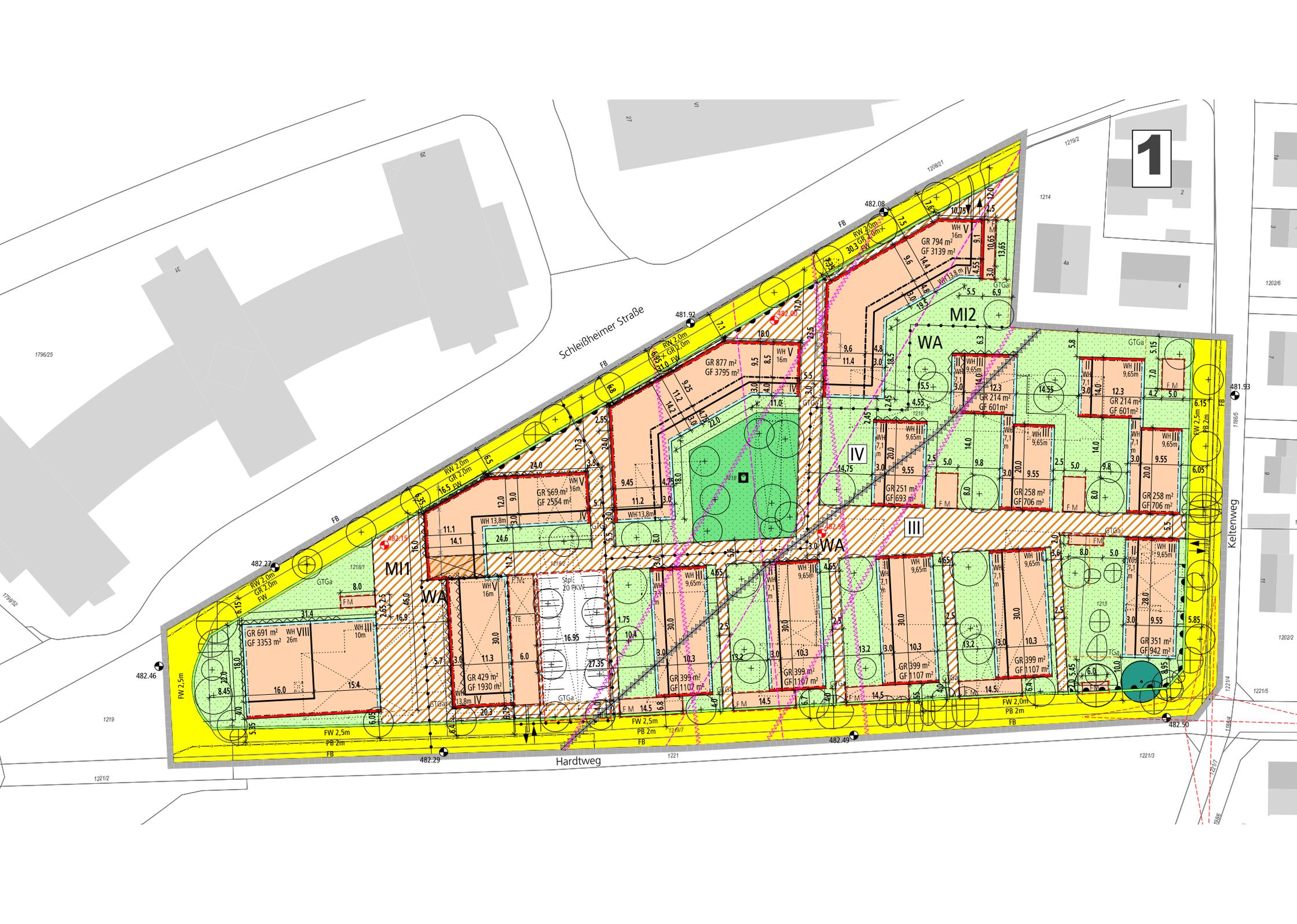
- als Tischvorlage

Anlagen:

Anlage 1 Planzeichnung

Anlage 2 Auszug Textliche Festsetzungen

Anlage 3 GAFSTS Richtzahlen



im Bereich von Bäumen und Terrassen unzulässig.

- 4.4 Vorbauten
Im Bereich von Baulinien sind Vorbauten unzulässig. Bei Gebäuden mit einer Fassadenlänge von mehr als 14 m sind eingeschossige Vorbauten auf dem Staffelgeschoss (Oberstes Geschoss) zugelassen. Die Tiefe darf max. 1,50 m von der rückversetzten Außenwand betragen. Für diese Vorbauten darf max. 50 % der Fassadenlänge in Anspruch genommen werden.
- 4.5 Abstandsflächen
Die sich durch die Ausnutzung der im Bebauungsplan festgesetzten Bauräume und Wandhöhen ergebenden Abstandsflächentiefen gehen den gesetzlichen Abstandsflächentiefen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO vor.

5. Gestaltungsfestsetzungen

- 5.1 Dachform
Zulässig sind ausschließlich Flachdächer oder Pultdächer mit max. 10° Neigung.
- 5.2 Dachterrassen
Dachterrassen sind nur vor den zurückgesetzten Flächen der Staffelgeschosse zulässig. Ausgenommen sind folgenden Bereiche:
- MI1, westlicher Baukörper: Auf den Dachflächen über dem III. und VIII. Geschoss sind neben Dachaufbauten auch Dachterrassen zulässig. Mindestens 50% der nicht als Dachterrasse genutzten Flächen sind zu begrünen.
 - Auf Flachdächern von MI1, WA direkt an Gebäude grenzende Nebenanlagen "F M" sollen Dachterrassen zulässig sein. Dies gilt für die Bereiche, welche unmittelbar an die Hauptgebäude angrenzen, max. Tiefe der Dachterrasse 3 m. Die Absturzsicherungen sind so auszubilden, dass diese abstandsflächenrechtlich nicht relevant werden.
 - Auf dem Dach der im MI1 baulich nicht integrierten TG-Rampe und dem anschl. Nebengebäude (gem. C8.8) sind Dachterrassen mit max. 3 m Tiefe zulässig.
 - Die nicht als Dachterrassen genutzten Dachflächen von Nebengebäuden bzw. der nicht integrierten TG-Rampe sind zu begrünen.
- 5.3 Dachaufbauten
Dachaufbauten, die der Nutzung solarer Strahlungsenergie dienen, sind bis zu einer max. Höhe von 1,00 m über der jeweiligen Attikaoberkante zulässig.
- Technisch notwendige Dachaufbauten sind bis zu einer Höhe von 1,25 m über der Attikaoberkante und mit einem Mindestabstand von 1,00 m zum Dachrand zulässig.
- Auf den Dächern müssen Aufbauten einschließlich der Absturzsicherungen so situiert sein, dass von ihnen ausgelöste Abstandsflächen sich nicht über die Gebäudeaußenkante erstrecken.
- Auf den Dächern des westlichen Baukörpers des MI1 sind eingehaute Aufgänge mit einer Höhe von weniger als 2,30 m und einer maximalen Grundfläche je Dachfläche von 20 m² zulässig.
- Auf den Dächern müssen min. 50 % der nach Abzug der Dachaufbauten verbleibenden Flächen begrünt werden.

6. Verkehrsflächen

- 6.1  öffentliche Verkehrsfläche
-  Einseitiger Weg mit Geh- Fahrt-

8.12 PKW-Stellplätze

Für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind folgende PKW-Stellplatzzahlen nachzuweisen:

Wohnungen mit:

- 1 Aufenthaltsraum: 1 PKW-Stellplatz bis 50 m² Wohnfläche
- 2 Aufenthaltsräume: 1 PKW-Stellplatz bis 65 m² Wohnfläche
- 3 Aufenthaltsräume: 2 PKW-Stellplätze bis 85 m² Wohnfläche
- 4 Aufenthaltsräume: 2 PKW-Stellplätze ab 85 m² Wohnfläche

Für Gebäude mit Altenwohnheimen und Altenwohnungen ist je 15 Betten 1 PKW-Stellplatz nachzuweisen, jedoch min. 3 Stellplätze.
(Hausmeisterwohnung, Büros sind gesondert nach Richtlinienanzahl anzusetzen) hiervon 50 % für Besucher

Für Studentenwohnheime ist pro 5 Betten ein PKW-Stellplatz nachzuweisen.

Für Gebäude mit Arbeitnehmerwohnheimen ist Pro Bett 1 PKW-Stellplatz nachzuweisen, jedoch min. 3 Stpl.

Für Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen ist je 40 m² Nutzfläche-Praxisräume 1 PKW-Stellplatz nachzuweisen.
Je 30 m² Nutzfläche ist 1 PKW-Stellplatz nachzuweisen, jedoch min. 3 Stpl. hiervon 75 % für Besucher.

Für Gebäude mit Verkaufsstätten und Läden ist je 30 m² Verkaufsfläche 1 PKW-Stellplatz nachzuweisen, jedoch min. 2 Stpl.

Für Gebäude mit Gaststätten ist je 10 m² Gastfläche 1 PKW-Stellplatz nachzuweisen.

Für Gebäude mit Hotel, Pension und anderen Beherbergungseinrichtungen ist je 6 Betten 1 PKW-Stellplatz nachzuweisen.

Für Gebäude Versammlungsstätten von örtlicher Bedeutung sind je 10 Sitze 1 Stellplatz nachzuweisen.

Ab einer Anzahl von 20 notwendigen Stellplätzen sind bei jedem Stellplatz die baulichen Voraussetzungen für eine jederzeitige Ausstattung mit einer Elektroladestation vorzusehen, die mindestens die Anforderungen als Normladepunkt für Elektroautos gemäß § 3 der Ladesäulenverordnung erfüllt.

Wird für eine Anlage ein qualifiziertes Mobilitätskonzept vorgelegt, so kann die Stellplatzpflicht für bis zu 25 % der nach dieser Ziffer notwendigen PKW-Stellplätze in einem Ablösevertrag erfüllt werden. Für ein qualifiziertes Mobilitätskonzept findet § 8 Abs. 2 -4 der Garagen-, Fahrrad- und Stellplatzsatzung - GAFSTS - Anwendung.

Ein qualifiziertes Mobilitätskonzept stellt eine Konzeption dar, die geeignet ist, die Nachfrage der Bewohner bzw. Nutzer der Anlage nach Stellplätzen für Kraftfahrzeuge dauerhaft zu reduzieren. Dazu zählen insbesondere:

- a.) Die Teilnahme an einem Car-Sharing-Konzept
- b.) Die Vorhaltung von Maßnahmen, welche die Nutzung von Fahrrädern

8.13 Fahrrad-Stellplätze

Für Wohnnutzungen sind min. 50 % der nachzuweisenden Fahrrad-Stellplätze oberirdisch, in der Nähe des Eingangs, witterungsgeschützt und abschließbar herzustellen.

Für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und gefördertem Wohnungsbau ist je Aufenthaltsraum 1 Fahrradstellplatz nachzuweisen.

Für Gebäude mit Altenwohnheimen, Altenwohnungen und Arbeitnehmerwohnheimen ist pro Bett 0,10 Fahrradstellplatz nachzuweisen.

Für Studentenwohnheime ist pro Bett 1 Fahrradstellplatz nachzuweisen.

Für Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen ist 1 Fahrradstellplatz je 80 m² anzurechnender Nutzfläche, jedoch min. 3 FStpl. nachzuweisen.

Für Gebäude mit Verkaufsstätten und Läden ist je 75 m² Verkaufsfläche 1 Fahrradstellplatz nachzuweisen. Ab 3 FStpl. min. 1 Stpl. für mehrspurige Fahrräder.

Für Gebäude mit Ausstellungs- und Verkaufsräumen ist je 60 m² 1 Fahrradstellplatz, jedoch min. 3 FStpl. nachzuweisen.

Für Gebäude mit Gaststätten ist je 40 m² Gastfläche 1 Fahrradstellplatz nachzuweisen.

Für Hotel, Pension und andere Beherbergungsbetriebe ist je 30 Betten zzgl. Gaststättenbereich 1 Fahrradstellplatz nachzuweisen.

Für Versammlungsstätten von örtlicher Bedeutung ist je 5 Besuchern 1 Fahrradstellplatz nachzuweisen.

8.14 Festsetzung für Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Fassade zulässig. Auskragende oder senkrecht zur Fassade angebrachte Werbeanlagen sind unzulässig. Bewegliche Werbeanlagen, Leucht-, Blink- oder Laufschriften sind unzulässig.

Im "MI1 und MI2" dürfen Werbeanlagen nur im Bereich von festgesetzten Baulinien (Planzeichen C 4.2) und unterhalb der Fensterbrüstung des 1. OG angebracht werden. Folgende unbeleuchtete oder selbstleuchtende Werbeanlagen sind zulässig:

- Einzelne Buchstaben bis zu einer Höhe von 0,75 m,
- Leuchtkästen bis zu einer Höhe von 1 m,
- Zusammenhängende Werbelogos bis zu einer Größe von 2 m x 2 m

Ausnahmsweise können Werbeanlagen auch oberhalb des 1. OG angebracht werden, wenn die Stockwerke gewerblich genutzt werden. Dann dürfen Werbeanlagen maximal bis unterhalb der Fensterbrüstung des obersten gewerblich genutzten Stockwerks angebracht werden.

Schaufensterflächen dürfen nur im EG bis zu einer Fläche von max. 20% mit Werbebeklebung versehen werden.

Im WA sind selbstleuchtende oder beleuchtete Werbeanlagen in jeglicher Form ausgeschlossen, ebenso auskragende und senkrecht zur Fassade angebrachte Werbeschilder und Logos. Es sind lediglich an der Fassade angebrachte unbeleuchtete Werbeschilder bis max. 1 m² und einer Buchstabenhöhe von max. 0,3 m zulässig.

Richtzahlenliste zur Stellplatzsatzung der Stadt Garching

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der PKW-Stellplätze (Stpl.)	Zahl der Fahrrad-Stellplätze (FStpl.)
1	Wohngebäude		
1.1	Einfamilienhäuser (auch Doppelhäuser und Reihenhäuser)	2 Stpl.	4 FStpl.
1.2	Einfamilienhäuser/ Reihenhäuser/Doppelhausbebauung mit Einliegerwohnung (eine zusätzliche Wohneinheit mit max. 30 % der Nutzfläche des Gebäudes) in diesen Hausformen	2 Stpl. Stpl. pro Einliegerwohnung richtet sich nach 1.3	4 FStpl. Wohnung bemisst sich nach 1.3
1.3	Mehrfamilienhäuser Wohnungen mit		
	1 Aufenthaltsraum	1 Stpl. bis einschl. 50 m ² Wohnfläche, 2 Stpl. über 50m ² Wohnfläche	1 FStpl.
	2 Aufenthaltsräume	1 Stpl. bis einschl. 65 m ² Wohnfläche, 2 Stpl. über 65 m ² Wohnfläche	2 FStpl.
	3 Aufenthaltsräume	2 Stpl. bis 85 m ² Wohnfläche	3 FStpl.
	ab 4 Aufenthaltsräumen	2 Stpl. ab 85 m ² Wohnfläche	4 FStpl.
	Ab 6 Wohnungen sind Besucherparkplätze nachzuweisen	1 Stpl. für 6 Wohnungen	
1.4	geförderter Wohnungsbau / je Wohnung	1 Stpl.	bemisst sich nach 1.3.
2.0	Gebäude mit Altenwohnheimen	1 Stpl./15 Betten, jedoch mind. 3 Stpl. (Hausmeisterwohnung, Büros sind gesondert nach Richtlinienzahl anzusetzen) hiervon 50 % Besucher	0,10 FStpl./Bett
2.1	Gebäude mit Altenwohnungen Wohnung muss auf Dauer für die Benutzung der Zielgruppe bestimmt sein	1 Stpl. / 15 Betten, jedoch mind. 3 Stpl.	0,10 FStpl./Bett
2.2	Studentenwohnheime Lehrlingswohnheime	1 Stpl./5 Betten	1 FStpl./Bett

2.3	Arbeitsnehmerwohnheim	1 Stpl. je 1 Bett, mind. 3 Stpl.	0,10 FStpl./Bett
3.0	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen	Büro- u. Verwaltungsräume 1 Stpl je 40 m ² NF Praxisräume 1 Stpl. je 30 m ² NF, mind. 3 Stpl, hiervon 75 % Besucher	1 FStpl. je 80 m ² anzurechnende Nutzfläche; mind. 3
3.1	Büro- und Verwaltungsräume	1 Stpl. je 40 m ² HNF	1 FStpl. je 90 anrechenbare Nutzfläche; mind. 1
3.2	Verkaufsstätten, Läden	1 Stpl. je 30 m ² Verkaufsflächen, mind. 2 Stpl.	1 FStpl. je 75 m ² Verkaufsfläche Ab 3 FStpl. mind. 1 für mehrspurige Fahrräder
3.3	Ausstellungs- und Verkaufsräume		1 FStpl. je 60 m ² jedoch mind. 3 Stpl.
3.4	Handwerksbetriebe und Lagerräume	1 Stpl. je 70 m ² NF oder je 3 Beschäftigte	1 FStpl. je 150 m ² jedoch mind. 3 FStpl.
3.5	Gaststätten	1 Stpl. je 10 m ² Gastfläche	1 FStpl. je 40 m ² Gastfläche
3.6	Hotel, Pension und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stpl. je 6 Betten, bei Restaurationsbetrieb Zuschlag nach 6.1. oder 6.2.	1 FStpl. je 30 Betten zzgl. Gaststättenbereich mind. 1
3.7	Versammlungsstätten von örtlicher Bedeutung	1 Stpl. je 10 Sitze	1 FStpl. je 5 Besucher
3.8	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung	1 Stpl. je 5 Sitze	1 FStpl. je 10 Besucher

