

Vorlage Nr.: 2-BV/323/2022
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 27.06.2022
Verfasser: Balzer Oliver

BPl. 172 MI und WA Keltenweg/Hardtweg, Würdigung der Stellungnahmen der Beteiligung von LRA und Eigentümer gem. § 4a Abs. 3 S. 4 BauGB und Satzungsbeschluss.

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
21.07.2022	Stadtrat

I. SACHVORTRAG:

Zum mit Aufstellungsbeschluss vom 30.09.2014 begonnenen Bauleitplanverfahren von BPl. 172 „Misch- und Wohngebiet Keltenweg/Hardtweg“ wurde zuletzt am 02.06.2022 im Bau-, Planungs- und Umweltausschuß über die während der Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen beraten.

Aufgrund der vorliegenden Stellungnahmen und der sich daraus ergebenden Anpassungen, Klarstellungen wird der Entwurf des Bebauungsplans gegenüber der Fassung der vorangegangenen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB in Bezug auf die konkretisierenden Änderungen zum Maß der Nutzung zwar geändert, jedoch hierdurch die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es wurde daher im Zeitraum vom 14.06. – 06.07.2022 eine verkürzte, beschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB des Landratsamtes und der Eigentümer durchgeführt.

Während der Beteiligung sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

A) LRA München

1. Fachbereich Baurecht, Sachvortrag s. Anlage 1

Stellungnahme Verwaltung:

zu 1. Die Formulierung „z.B.“ bei C 3.1 wird in der Klammer vor der beispielhaften Aufzählung der Bauteile redaktionell wieder ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Die Formulierung „z.B.“ wird in der Klammer vor der der Aufzählung ergänzt.

zu 2. Die textliche Festsetzung C 3.1 wird wie folgt präzisiert: „Die Summe der in ~~den~~ **allen** Bauräumen...“. Damit wird klargestellt, dass ein Bezug auf das Gesamtgebiet gemeint ist. Zudem wird ein Verweis auf Anlage 4a zur Begründung, mit detaillierter Flächenbilanz, ergänzt.

Nachdem die Berechnung für Nebenanlagen auf Grundlage der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen erfolgt, und hierbei die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen

vollständig herangezogen wurden, kann ein Windhundrennen oder eine sonstige Unklarheit über die zulässige Nutzung auf dem jeweiligen Baugrundstück nicht entstehen. Maßgeblich für die jeweilige konkrete Zulässigkeit von Nebenanlagen ist die in der Planzeichnung hierfür festgesetzte Fläche.

Beschlussvorschlag:

Die Festsetzung C 3.1 wird wie vorstehend ausgeführt und ergänzt.

- zu 3. Es wird klargestellt, dass gemäß Planzeichnung nur ein WA vorhanden ist. In der Festsetzung C 8.2 wird ergänzt bzw. klargestellt, dass die Höhenbezugspunkte jeweils für das Baugebiet (z.B. MI1 oder WA) gültig sind.

Beschlussvorschlag:

Die Festsetzung C 8.2 wird mit „... je Baugebiet“ ergänzt.

- zu 4. Die Festsetzung C 8.3 Gemeinschaftstiefgarage „GTGa“ bezieht sich gemäß Darstellung in der Planzeichnung auf MI1, MI2 und WA. Für die Fl.Nrn. 1215, 1216/4 im südöstlichen Bereich wird eine eigene Tiefgarage mit Planzeichen C 8.3 „TGa“ festgesetzt. Um eine Zuordnung zu erleichtern wird bei C 8.3 textlich ergänzt, dass die „GTGa“ für MI1, MI2 und WA – mit Ausnahme der Fl.Nrn. 1215, 1216/4 – gilt.

Beschlussvorschlag:

Die textliche Festsetzung C 8.3 wird wie vorstehend ausgeführt präzisiert.

- zu 5. In den Verfahrensvermerken wird die neuerliche eingeschränkte Beteiligung ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Die Verfahrensvermerke werden ergänzt.

2. FB Immissionsschutz, Sachvortrag s. Anlage 1.1

Stellungnahme Verwaltung:

Soweit das LRA darauf hinweist, dass die im Schallgutachten zur Berechnung der Schalldämmmaße verwendete DIN 4109-2016 im April 2021 durch die DIN 4109-2018 ist zu berücksichtigen, dass es sich hier um die Berechnung des Wertes für das Schalldämmmaß handelt, die nach der DIN 4109-2018 ebenso erfolgt. Der Nachweis der Einhaltung des ermittelten Schalldämmmaßes ist im Baugenehmigungsverfahren nach den aktuellen bautechnischen Vorschriften, also ohnehin nach der DIN 4109-2018 zu erbringen. Soweit die Festsetzung auf die DIN 4109-1998 zur Definition der des schutzbedürftigen Aufenthaltsraums verweist, entspricht dies den Anforderungen der DIN 18005 welche für den Schallschutz in Städtebau maßgeblich ist.

Bezüglich der RLS 19 haben wir bereits darauf verwiesen, dass die, für den Schallschutz im Städtebau maßgebliche DIN 18005 nach wie vor zur Berechnung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm auf die RLS 90 verweist.

Beschlussvorschlag:

Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

B) RA Spitzweg
 Sachvortrag s. Anlage 2

Stellungnahme Verwaltung:

zu 1. Die in der Planzeichnung gem. Ziff. C 8.9 mittels Knödellinie festgesetzte Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung (s. Bild 1) gehört grundsätzlich nicht zum Umfang der neuerlichen Fachstellenbeteiligung bzw. zu den geänderten Passagen.

Weiter ist zur Anregung festzustellen, dass sich hierdurch die Gebäudeansicht deutlich ändern und von der Straßen- bzw. Gartenseite die Optik eines geschlossenen Bauriegels mit ca. 35 m Länge entstehen würde (s. Bild 2 - Westansicht). Die vom Planungskonzept gewünschte Durchlässigkeit, sowie die Gliederung der einzelnen Baukörper wäre aufgehoben.

Aus Sicht der Verwaltung wird die Anregung kritisch beurteilt. Um hier das bisherige städtebauliche Konzept nicht zugunsten eines optisch dichteren Bauriegels aufzugeben, sollte ihr nicht nachgegeben werden. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die bisherige Planung in enger Abstimmung mit dem Investor erfolgt, und der Aspekt bislang nicht Gegenstand der Gespräche war.

Bild 1:

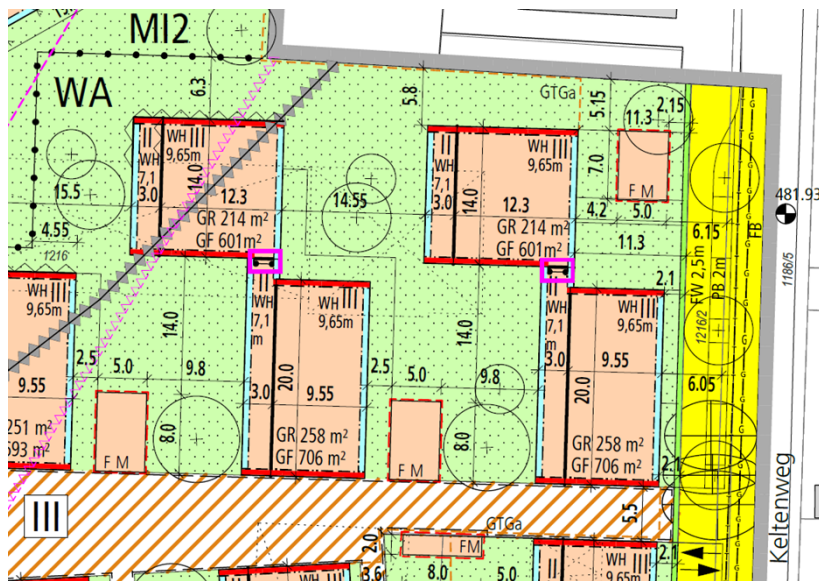


Bild 2:



ANSICHT WEST

Beschlussvorschlag:**Der Anregung wird nicht nachgekommen.**

- zu 2. Im Grundsatz fallen die in der Planzeichnung dargestellten Nebenanlagen für Fahrrad und Müll gem. Ziff. C 8.7 unter die Regelungen von § 19 Abs. 4 BauNVO. Da aber, gem. Wunsch des Investors, auf diesen Nebenanlagen in nicht unerheblichem Maß Dachterrassen - die der Hauptnutzung des Gebäudes und somit § 19 Abs. 2 BauNVO zuzurechnen wären - entstehen sollen, ist eine eindeutige Zuordnung schwieriger. Aus diesem Grund wird in der Flächenbilanz gem. Anlage 4a zur Begründung flächenmäßig differenziert. Weiter wird in der genannten Anlage rechnerisch nachgewiesen, dass die anteiligen Flächen der Dachterrassen im Zuschlag gem. § 19 Abs. 2 BauNVO (= Ziff. C 3.1 Abs. 3) enthalten sind, und die verbleibenden Flächenanteile dem Zuschlag gem. § 19 Abs. 4 BauNVO für Nebenanlagen (= Ziff. C 3.1 Abs. 2) zuzurechnen sind.

Aus Sicht der Verwaltung sind keine begrifflichen Unklarheiten zu befürchten und die Planung ist umsetzbar. Die Notwendigkeit einer Anpassung ergibt sich somit nicht.

Beschlussvorschlag:**Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.**

- zu 3. Aus Sicht der Verwaltung kann der Anregung nachgekommen werden. Durch die Formulierung „...im Bereich von Baugrenzen...“ bzw. durch die Flächenbegrenzung in Ziff. C 3.1 für Anlagen nach § 19 Abs. 2 BauNVO von 15% im MI bzw. 25% im WA wird dem Planungsgedanken Rechnung getragen.

Beschlussvorschlag:**Bei Ziff. C 4.4 wird *“an den rückwärtigen Gartenseiten”* gestrichen.**

- zu 4. Aus Sicht der Verwaltung kann kein Unterschied zwischen der verwendeten und der vorgeschlagenen Formulierung erkannt werden.

Beschlussvorschlag:**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

- zu 5. Die Festsetzung C 5.3 gehört nicht zu den geänderten Inhalten und war somit nicht Teil der Auslegung. Es wurde lediglich die Nummerierung angepasst und die vorstehende, blau markierte Ziff. 5.2 eingefügt. Zur redaktionellen Klarstellung und einfacheren Lesbarkeit wird der Hinweis dennoch aufgenommen.

Beschlussvorschlag:**Die Verweise in Ziff. C 5.3 werden wie vorgeschlagen angepasst.**

- zu 6. In der öffentlichen Auslegung nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB wurden zuletzt konkrete Festsetzungen zur Zahl der Kfz-Stellplätze getroffen. Auch hier waren Richtzahlen für Besucherstellplätze nicht enthalten. Im Bebauungsplan wurde in der Folge darauf verzichtet eigene Regelungen zur Stellplatzanzahl festzusetzen und auf die aktuellste Fassung der gemeindlichen Stellplatzsatzung (GaFStS) verwiesen, um bei Novellierungen lediglich die gemeindliche Satzung, nicht aber den Bebauungsplan, anpassen zu müssen.

Beschlussvorschlag:

In den textlichen Festsetzungen unter Ziff. 8.12, 8.13 wird klarstellend ergänzt, dass Besucherstellplätze nicht nachzuweisen sind.

Nachtrag aus Schreiben vom 06.07.2022, Sachvortrag s. Anlage 2.1

Stellungnahme Verwaltung:

Die im Schreiben genannte festgesetzte Geländeoberkante gem. Ziff. C 8.2 von 482.00 müNN war bereits in der Fassung vom 16.09.2021 (= Auslegung § 4a Abs. 3 BauGB) enthalten, gehört nicht zu den geänderten Teilbereichen und somit nicht zum Inhalt der beschränkten Beteiligung.

Aus Sicht der Verwaltung ist zu ergänzen, dass sich die festgesetzten Geländeoberkanten an den umliegenden Bestandshöhen der Straße orientieren. Als Bezugsgrößen des Straßenniveaus wurden die Deckelhöhen des umliegenden Kanals herangezogen. Hinweislich sind zudem die umliegenden Bestandshöhen mit Höhenpunkten (= Ziff. D.23) im Plan dargestellt.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Eine Vorberatung im Bau-, Planungs- und Umweltausschuss war aufgrund der gesetzten Frist der Fachstellenbeteiligung, und der Zielsetzung der Verwaltung, noch vor der Sommerpause den Satzungsbeschluss zu fassen nicht möglich.

In der Summe sind die vorstehenden Anpassungen redaktionell bzw. klarstellend. Die Verwaltung empfiehlt für die so überarbeitete Fassung vom 21.07.2022 den Satzungsbeschluss zu fassen.

II. BESCHLUSS:

Der Stadtrat nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis und beschließt die vorstehenden Einzelbeschlüsse zu bestätigen. Der Bebauungsplan Nr. 172 „MI und WA Keltenweg/Hardtweg“ wird in der Fassung vom 21.07.2022 als Satzung beschlossen.

III. VERTEILER:**BESCHLUSSVORLAGE:**

- als Tischvorlage

☐**ANLAGE(N):**

- als Tischvorlage

☐**Anlagen**

- 1 Einwendung geschw.
- 2 172 Planzeichnung



Stadt Garching
Rathausplatz 3
85748 Garching bei München

Ihr Zeichen: II/616-2/172
Ihr Schreiben vom: 14.06.2022
Unser Zeichen: 4.1-0061/2017/BL
Garching b. München
München, 13.07.2022

Auskunft erteilt:	E-Mail:	Tel.: 089 6221-	Zimmer-Nr.:
		Fax: 089 6221-	F 1.04

**Vollzug der Baugesetze;
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Bauleitplanverfahren**

1. Verfahren der Stadt Garching b. München

Bebauungsplan Nr. 172
für das Gebiet Misch- und Wohngebiet Keltenweg/Hardtweg
in der Fassung vom 02.06.2022

erneute Trägerbeteiligung im normalen Verfahren
Schlusstermin für Stellungnahme: 06.07.2022

2. Stellungnahme des Landratsamtes München

- 2.1 ☐ Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
- 2.2 ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

2.3	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen) ☐ Einwendungen
	☐ Rechtsgrundlagen
	☐ Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.4	☒ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage 1. Die Festsetzung C 3.1 wurde gegenüber der letzten Planfassung geändert. Nach dem Abwägungsbeschluss wurden die Bauteile, die die zulässige Grundfläche überschreiten dürfen, beispielhaft in Klammer aufgeführt („z. B. Terrassen, Balkone usw.). In der Festsetzung im vorliegenden Satzungsentwurf wurde die Formulierung „z. B.“ aber weggelassen, damit gilt die Überschreitungsregelung nur für die in der Festsetzung ausdrücklich genannten Bauteile. Sofern darüber hinaus z. B. auch Wintergärten, Erker, Außentreppen usw. errichtet werden, würde diese Überschreitungsregelung für diese Bauteile nicht greifen. Hierzu verweisen wir auch auf die Ausführungen in der Begründung (Seite 10). Insofern besteht ein Widerspruch zwischen Satzung und Begründung. 2. Die Überschreitungsregelung für die Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO wurde geändert. Die Festsetzung bezieht sich nicht mehr auf das einzelne Baugrundstück, sondern auf die Summe der in den Bauräumen festgesetzten Grundflächen („die Summe der in den Bauräumen festgesetzten Grundflächen darf durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 146% überschritten werden“). Nach unserer Auffassung ist die Festsetzung in der vorliegenden Form rechtlich zu unbestimmt. Welche Bauräume sind damit gemeint? Betrifft das nur die Bauräume der jeweiligen einzelnen Baugebiete wie MI 1, MI 2 oder WA, oder alle zusammen? Nachdem im Plangebiet auch verschiedene Baugrundstücke vorhanden sind, muss u. E. aus der Festsetzung klar erkennbar sein, wieviel Grundfläche für das einzelne Baugrundstück für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO zur Verfügung steht. 3. Entgegen der Beschlussfassung fehlt bei dem westlichen WA Gebiet (GR 429 qm, GF 1930 qm), das vom MI 1 umgrenzt wird, nach wie vor der Bezugspunkt. Um nochmalige Überprüfung und Ergänzung wird gebeten. Sofern der Bezugspunkt des östlichen WA-Gebietes auch für dieses WA-Gebiet gelten soll, müsste das noch in der Festsetzung C 8.2 ergänzt werden. 4. Wir weisen nochmal darauf hin, dass die Festsetzung als „Gemeinschaftstiefgarage“ (C. 8.3) ohne Festsetzung der Zuordnung (wem dient die Gemeinschaftstiefgarage im Einzelnen als Stellplatznachweis?) rechtlich unzulässig ist. In der Satzung ist deshalb die Zuordnungsangabe noch zu ergänzen. Die Darstellung allein in der Begründung ist hierfür nicht ausreichend. 5. Bei den Verfahrensvermerken ist nach der erneuten Beteiligung nochmals ein Verfahrensvermerk über die zur Zeit durchgeführte Beteiligung einzufügen.

- 2.5 Aus der Sicht des Naturschutzes und der Grünordnung erfolgt keine Äußerung.
Zum Immissionsschutz wird auf die beiliegende Stellungnahme Bezug genommen, die Bestandteil unserer Stellungnahme ist.

Gez. _____

:

Technische/r Sachbearbeiter/in

Anlagen:

1 Stellungnahme des Fachbereich 4.4.1 – Immissionsschutz vom 05.07.2022



Anlage 1.1

Landratsamt München · Frankenthaler Str. 5-9 · 81539 München

Immissionsschutz, staatliches Abfallrecht und Altlasten

An das

Sachgebiet 4.1.1.3
Bauleitplanung

- im Hause -

Ihr Zeichen: 4.1-0061/2017/BL
Ihr Schreiben vom: 15.06.2022

Unser Zeichen: 4.4.1-0061/2017/BL
München, 05.07.2022

Auskunft erteilt:

E-Mail:

Tel.: 089 / 6221-
Fax: 089 / 6221

Zimmer-Nr.:
F 2.48

1. Stadt Garching

☐ Flächennutzungsplan

☐ mit Landschaftsplan

☒ Bebauungsplan Nr. 172 i.d.F. vom 02.06.2022 für den Bereich Misch- und Wohngebiet
Keltenweg/Hardtweg

☐ mit Grünordnungsplan
dient der Deckung des dringenden Wohnbedarfs

☐

ja

☐

nein

☐ Sonstige Satzung

☒ Frist für die Stellungnahme: (intern) 01.07.2022 (§ 4 Abs. BauGB)
☐ Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)

2. Träger öffentlicher Belange

Sachgebiet Immissionsschutz

2.1 ☐ keine Äußerung

2.2 ☐ Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

2.3 ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht
überwunden werden können (z. B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)

☐ Einwendungen

☐ Rechtsgrundlagen

☐ Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)



Öffnungszeiten
Mo. – Fr. 08 00 – 12:00 Uhr
und Do. 14 00 – 17:30 Uhr
Wir bitten Sie, Termine zu vereinbaren.

Telefon 089 6221-0
Telefax 089 6221-2278
Internet www.landkreis-muenchen.de
E-Mail poststelle@lra-m.bayern.de

Dienstgebäude / Erreichbarkeit
Frankenthaler Str. 5-9
U-Bahn, S-Bahn: U2, S3, S7
Straßenbahn Linie 17
Bus Linien 54, 139, 144, 147
Haltestelle Giesing-Bahnhof

Tiefgarage im Haus
Zufahrt über Frankenthaler Str.

Bankverbindungen
KSK München Starnberg Ebersberg
(BLZ 702 501 50) Konto Nr. 109
IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 09
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS
Postbank München
(BLZ 700 100 80) Konto Nr. 481 85-804
IBAN DE06 7001 0080 0048 1858 04
SWIFT-BIC PBNKDEFF



2.5



Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Auf die immissionsschutzfachliche Stellungnahme vom 30.03.2022 wird verwiesen. Der Punkt „Nr. 2: *Verwendete Normen und Richtlinien*“ wurde bei der Würdigung der Stellungnahme z.T. nicht berücksichtigt, weshalb dieser in diesem Verfahren nochmals angeführt wird:

2. Verwendete Normen und Richtlinien:

Die immissionsschutzfachlichen Festsetzungen und Hinweise nehmen Bezug auf die DIN 4109-1:2016-07 (s. Nr. 9.1 der Festsetzung und Nr. 24 der Hinweise) als auch auf die DIN 4109 von November 1989 (s. Nr. 9.5 der Festsetzung). Auch die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung basieren auf der DIN 4109-1:2016-07.

Seit dem 01.04.2021 ist jedoch die DIN 4109-2018:01 in Bayern bauaufsichtlich eingeführt. Diese drückt den Stand der Technik aus und ist im Hinblick auf den Bauvollzug anzuwenden. Auch wurde die RLS 90, welche der schalltechnischen Untersuchung zugrunde liegt, bereits durch die RLS 19 überholt (eingeführt seit dem 01.03.2021).

Aus Gründen der Rechtsicherheit wird dringend empfohlen, die o.g. schalltechnische Untersuchung sowie die Festsetzungen und Hinweise zum Immissionsschutz aufgrund der neuen Norm (DIN 4109-1:2018-01) und Einführung der Bayerischen Technischen Baubestimmungen sowie der Einführung der neuen Richtlinie (RLS-19) zu überprüfen und an die neuen Vorgaben anzupassen.

In der Beschlussvorlage vom 12.05.2022 wird zwar dargelegt, warum weiterhin die RLS 90 angewendet wurde. Im Rahmen der Abwägungsentscheidung wurde jedoch nicht thematisiert, warum die immissionsschutzfachlichen Festsetzungen und Hinweise weiterhin Bezug auf die DIN 4109-1:2016-07 wie auch die DIN 4109 von November 1989 nehmen.

Anlagen:

Anlage 2

RA SPITZWEG | Sternstraße 21 | 80538 München

Stadt Garching b. München
Rathausplatz 3

85748 Garching

Sternstraße 21
80538 München

Fon:

Fax:

Per Telefax: 089/

Per E-Mail:

Mein Zeichen: **15087**

Ihr Zeichen:

München, den 05.07.2022

**Bebauungsplan Nr. 172 „Misch- und Wohngebiet Keltenweg/Hardtweg“
Verkürzte und beschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB des Landratsamtes
und der Eigentümer bis 06.07.2022**

Sehr geehrter Herr ,
sehr geehrte Damen und Herren,

ich nehme namens und in Vollmacht meiner Mandantin,
, innerhalb der mitgeteilten Frist 06.07.2022 zu der uns mit E-Mail
vom 14.06.2022 übermittelten geänderten Planung wie folgt Stellung:

1. Zu B. Planzeichnung

Ich bitte, die Knödellinien, die innerhalb der beiden nordöstlichen Baukörper im WA
eingetragen sind, gemäß den Roteintragungen in der nachfolgenden Planzeichnung
nach Süden zu verschieben.

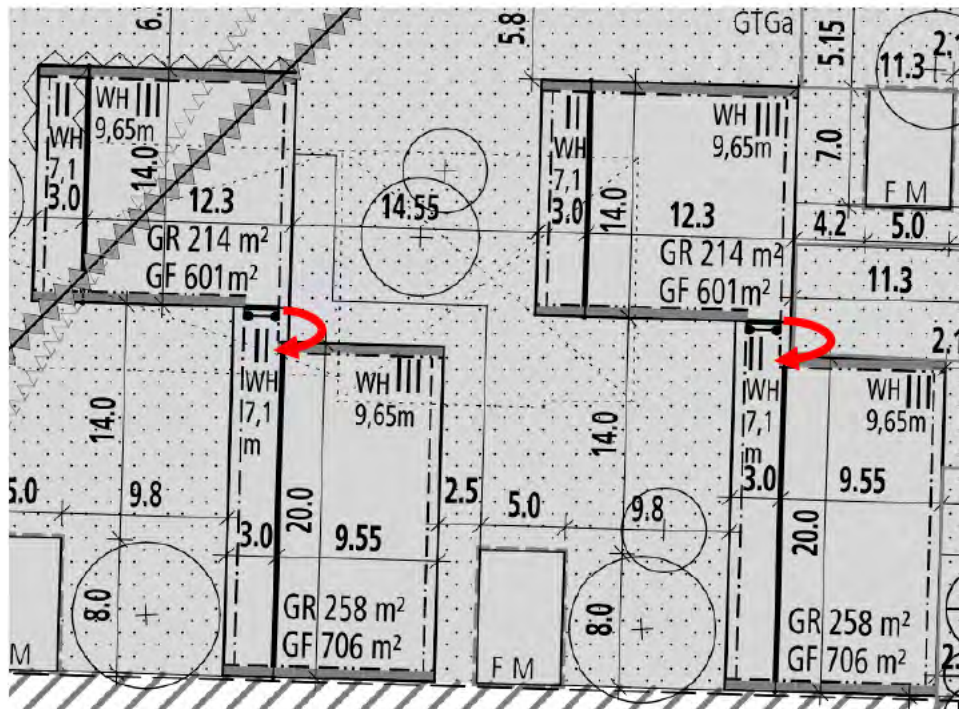
KANZLEIKONTO

VR-Bank Fürstenfeldbruck
IBAN: DE97 7016 3370 0002 5883 31
BIC: GENODEF1FFB

ANDERKONTO

VR-Bank Fürstenfeldbruck
IBAN: DE39 7016 3370 0002 5329 21
BIC: GENODEF1FFB

USt-IdNr.: DE333130972



Begründung:

Die betroffenen Bereiche gehören baulich zu den nördlichen Baukörperteilen (siehe die nachstehenden Planzeichnungen). Die Festsetzungen der Grundfläche und Geschossfläche, die im Plan für die jeweiligen Baukörperteile eingetragen sind, müssen dann entsprechend angepasst werden (GR +/- 7 m², GF +/- 13 m²).

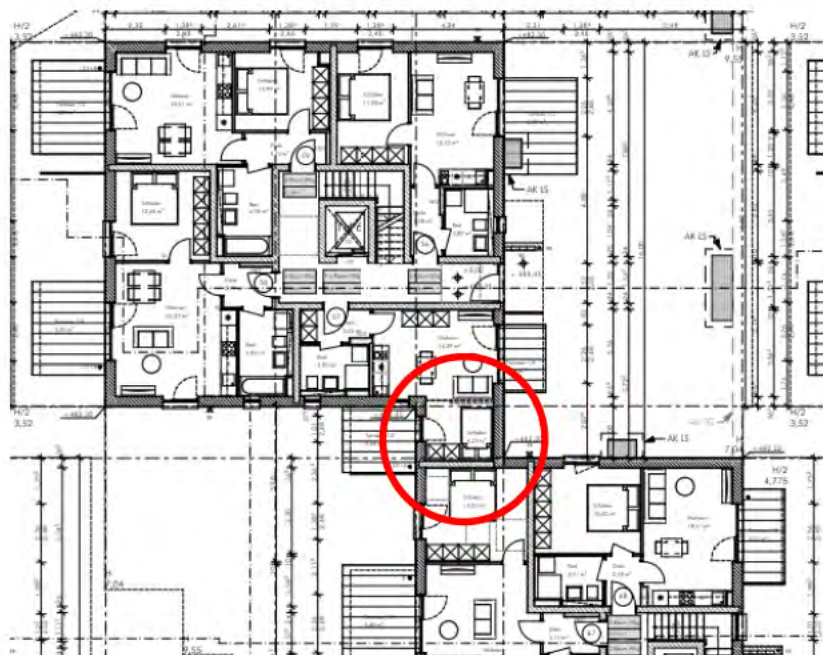


Bild: Planung Punkthaus-Erdgeschoss

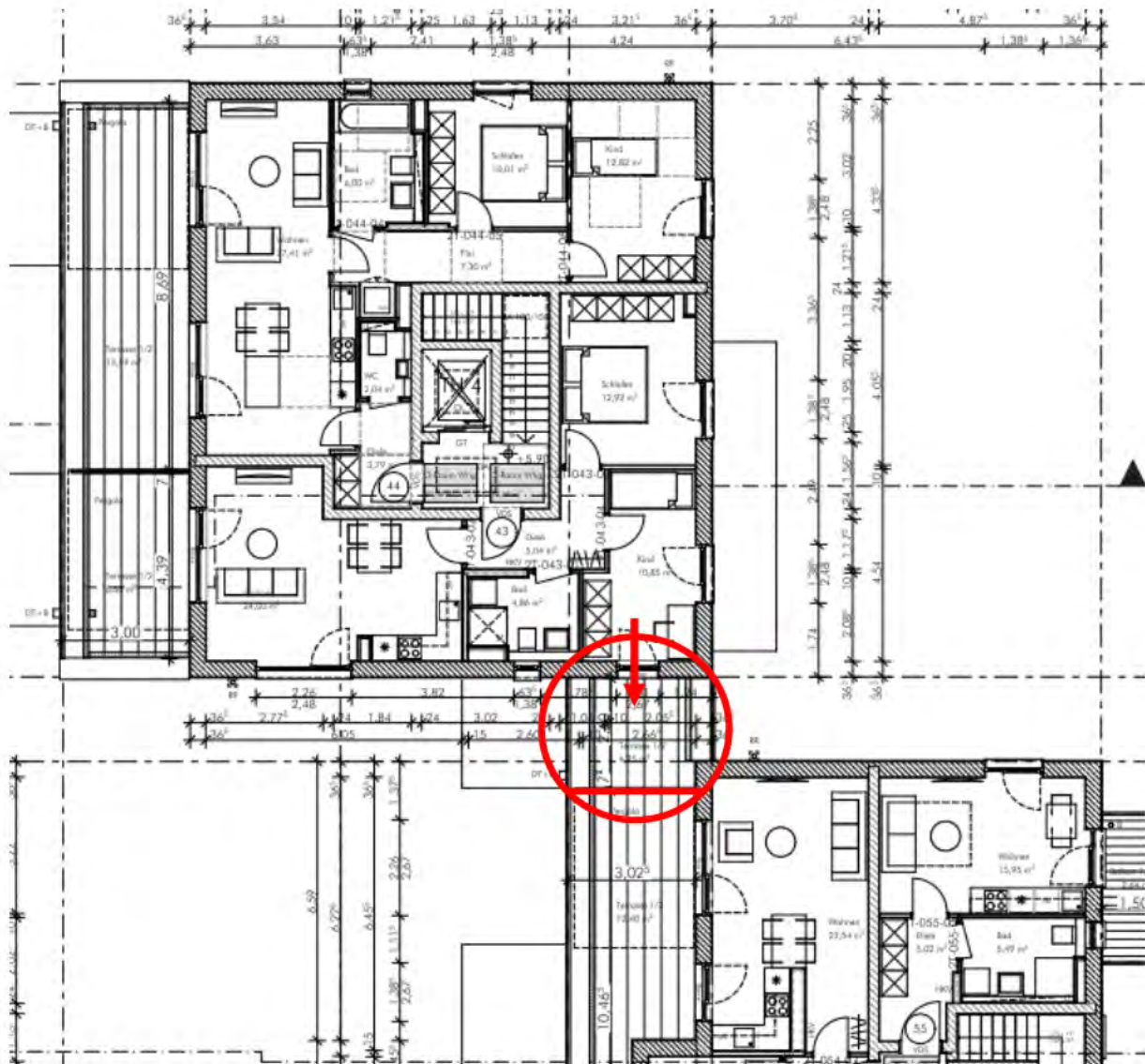


Bild: Punkthaus-Erdgeschoss mit Dachterrasse im Süden

2. Festsetzung C 3.1 Abs. 3

Mein bisheriges Verständnis war, dass die Fahrrad- und Müllhäuschen, gleich ob sie mit den Hauptbaukörpern baulich verbunden sind oder nicht, als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO angesehen werden und damit unter § 19 Abs. 4 BauNVO und folglich auch unter die Festsetzung gemäß C 3.1 Abs. 2 („Die Summe der in den Bauräumen ...“) fallen. Auf dieses Verständnis wurde die Planung ausgerichtet.

Die jetzige Formulierung des dritten Absatzes in C 3.1 mit der Erwähnung der „Dachterrassen auf Nebengebäuden“ könnte diesbezüglich eine Unklarheit verursachen.

Ich bitte deshalb, im zweiten Absatz nach § 19 Abs. 4 BauNVO zur Klarstellung in Klammern zu ergänzen:

„(einschließlich Nebenanlagen Fahrrad und Müll gemäß Ziffer 8.7)“

Im dritten Absatz sollten die Worte „Dachterrassen auf Nebengebäuden“ gestrichen werden, weil die Dachterrassen keine Grundfläche auslösen. Die Grundfläche wird durch die Bauteile ausgelöst, auf denen sich die Dachterrassen befinden.

3. Festsetzung C 4.4

Die Formulierung „an den rückwärtigen Gartenseiten“ sollte gestrichen werden, da zum Beispiel die WA-Baukörper nördlich der Esplanade sowohl auf der West- als auch auf der Ostseite Terrassen haben werden (siehe die nachfolgende Planzeichnung). Auch die 30 Meter Riegel entlang des Hardtwegs sollen an der Ostseite schmale Terrassen haben, da es vereinzelt Wohnungen gibt, die nicht auf die Westseite durchgesteckt sind.

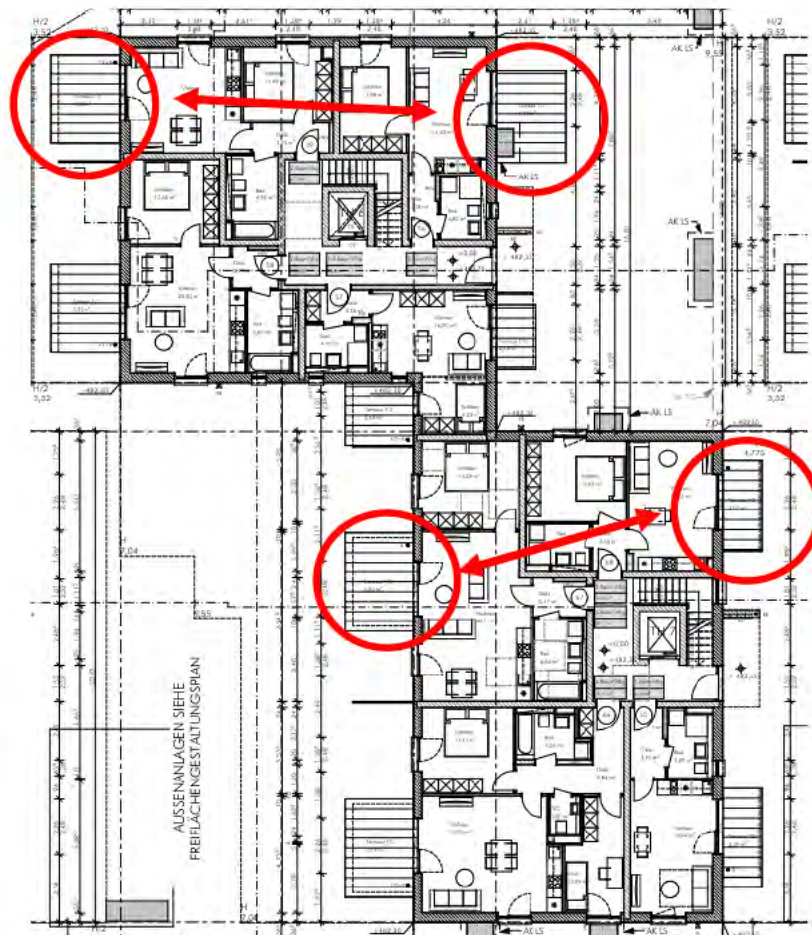


Bild: 20 Meter-Riegel nördlich der Esplanade und anschließende Punkthäuser mit Terrassen im Osten und Westen

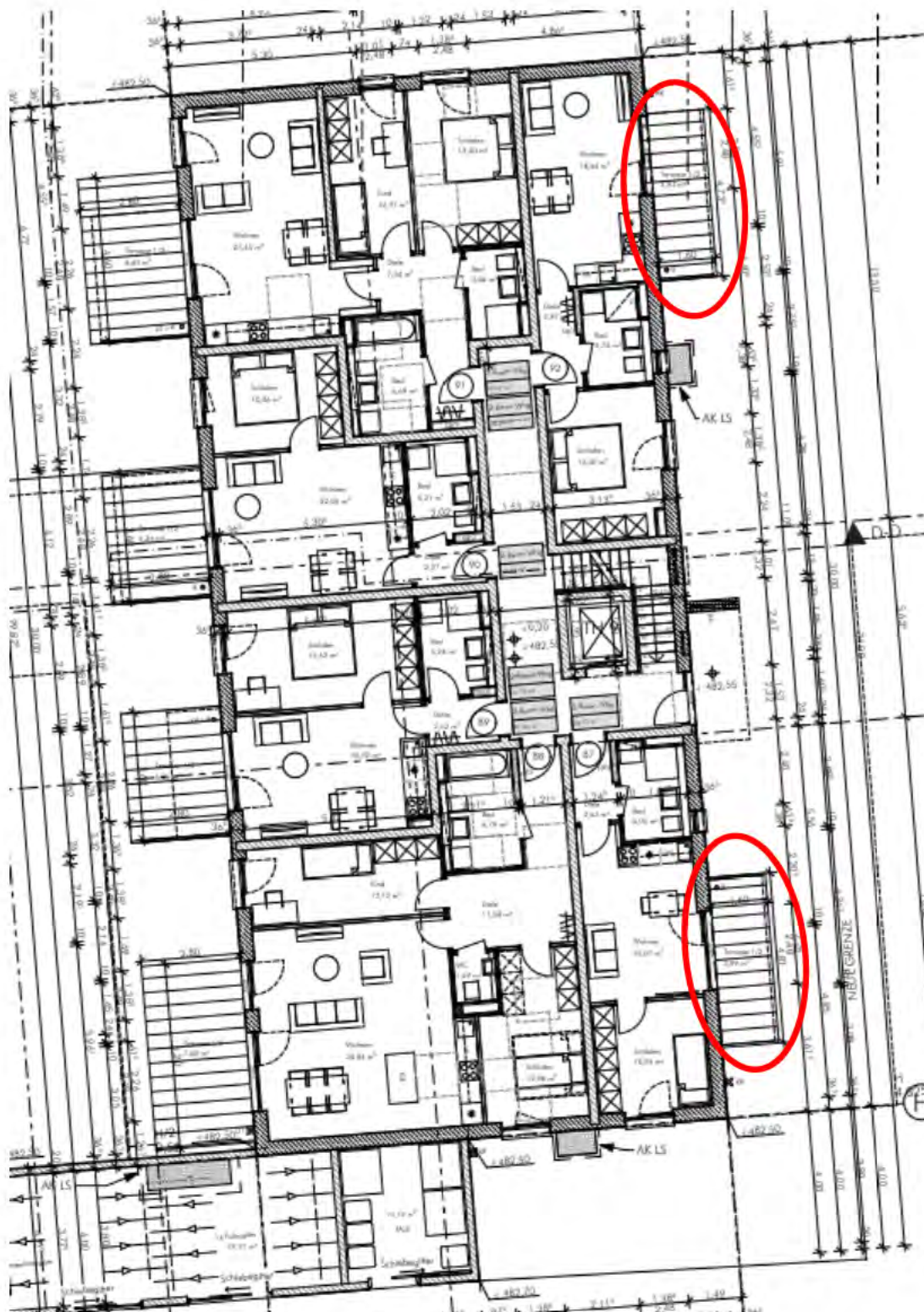


Bild: 30 Meter-Riegel entlang Hardtweg mit 1,60 m breiten Terrassen im Osten

4. Festsetzung C 4.5

Die Formulierung „auf dem Staffelgeschoss“ ist vielleicht missverständlich. Wir schlagen vor, hier anstatt der Formulierung „auf dem Staffelgeschoss“ die Formulierung „des Staffelgeschosses“ zu verwenden, weil sich die zugelassenen Vorbauten nicht auf dem jeweiligen Staffelgeschoss befinden, sondern Teil des jeweiligen Staffelgeschosses sind.

5. Festsetzung C 5.3

In der Festsetzung in C 5.3 dritter Spiegelstrich wird nur auf Ziffer C 8.6 verwiesen und der Verweis befindet sich außerdem an der falschen Stelle. Ich bitte, wie folgt zu formulieren:

„Auf dem Dach der im MI1 baulich nicht integrierten TG-Rampe (gem. C 8.6) und dem anschl. Nebengebäude (gem. C 8.7) sind Dachterrassen mit max. 3 m Tiefe zulässig.“

6. Festsetzung C 8.12

Wegen der Festsetzung in C 8.12 verweise ich auf mein Schreiben vom 31.05.2022 und mein E-Mail vom 21.06.2022. Ich bitte um die besprochene Klarstellung, dass von dem Verweis in C 8.12 auf die jeweils aktuelle Stellplatzsatzung der Stadt Garching das Erfordernis der Herstellung von Besucherparkplätzen ausgenommen ist, da meine Mandantin aufgrund der vorausgegangen Bebauungsplanentwürfe in ihrer bereits fertig gestellten Eingabe- und Werkplanung keine Besucherstellplätze vorgesehen hat und diese aus Platzgründen auch nicht mehr unterbringen kann.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung. Gerne ist meine Mandantin auch zu einem Gespräch, persönlich oder per Videokonferenz, bereit.

Mit freundlichen Grüßen



Rechtsanwalt

Anlage 2.1

RA SPITZWEG | Sternstraße 21 | 80538 München

Stadt Garching b. München
Rathausplatz 3

85748 Garching

Sternstraße 21
80538 München

Fon:

Fax:

Per E-Mail:

Mein Zeichen: **15087**

Ihr Zeichen:

München, den 06.07.2022

**Bebauungsplan Nr. 172 „Misch- und Wohngebiet Keltenweg/Hardtweg“
Verkürzte und beschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB des Landratsamtes
und der Eigentümer bis 06.07.2022**

Sehr geehrter Herr _____ ,
sehr geehrte Damen und Herren,

unter Bezugnahme auf mein Schreiben vom 05.07.2022 ergänze ich meine Stellungnahme
zur geänderten Planung namens
noch um folgenden Punkt:

Der Architekt _____ hat bei der Überprüfung der Planunterlagen festgestellt, dass die
neu eingefügte Höhenkote mit 482.00 üNN falsch ist, weil sie mit den neu geplanten Stra-
ßenkoten entlang der Schleißheimerstraße nicht übereinstimmt.

Die Kote muss richtig heißen: **482,30 üNN**

Wir fügen als **Anlage** zu diesem Schreiben den von _____ in Zusammenarbeit mit
_____ erarbeiteten Höhenplan vom 03.12.2021 für die An-
schlüsse an die Schleißheimerstraße, den Kelten- und Hardtweg bei.

KANZLEIKONTO

VR-Bank Fürstentfeldbruck
IBAN: DE97 7016 3370 0002 5883 31
BIC: GENODEF1FFB

ANDERKONTO

VR-Bank Fürstentfeldbruck
IBAN: DE39 7016 3370 0002 5329 21
BIC: GENODEF1FFB

USt-IdNr.: DE333130972

Ich bitte darum, die Höhenkote in der Bebauungsplanzeichnung entsprechend zu berichtigen.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Rechtsanwalt

Anlage zum Schreiben RA Spitzweg vom 06.07.2022



$\pm 0,00 = 482,35 \text{ mNN}$
 HHW $-3,15 = 479,20 \text{ mNN}$
 MHGW $-3,85 = 478,50 \text{ mNN}$
 MW $-4,35 = 748,00 \text{ mNN}$

Als Bemassungswasserstand ist unter Berücksichtigung aller vorliegender Daten ein Sicherheitsaufschlag von 0,3m zu empfehlen.

NEUBAU EINER WOHNANLAGE MIT TIEFGARAGE AM KELTENWEG-HARDTWEG UND SCHLEISSHEIMERSTRASSE IN GARCHING 1. BAUABSCHNITT

GEMARKUNG: Garching	FLURSTÜCK NR.	FREIGABE:	Bearbeitung:	TM	Datum : 03.12.2021
		PLANBEZEICHNUNG:			Höhen Kote Lageplan Schema
		PLAN NUMMER:			90-1 ARC 5 XX LP --SH XX 001 10 F
BAUHERR:	M 1:500	I	Datum	Gez	Änderungsbeschreibung

