





--- Grundstücksgrenze Bestand
--- Grundstücksgrenze Neu

1. BA 6.855 m² GF
 1.771 m² GR
 5.011 m² Grund
 1,37 GFZ
 0,35 GRZ

Summe 21.072 m² GF
 6.745 m² GR
 18.917 m² Grund
 1,11 GFZ
 0,36 GRZ

2. BA 5.100 m² GF
 1.662 m² GR
 4.760 m² Grund
 1,07 GFZ
 0,35 GRZ

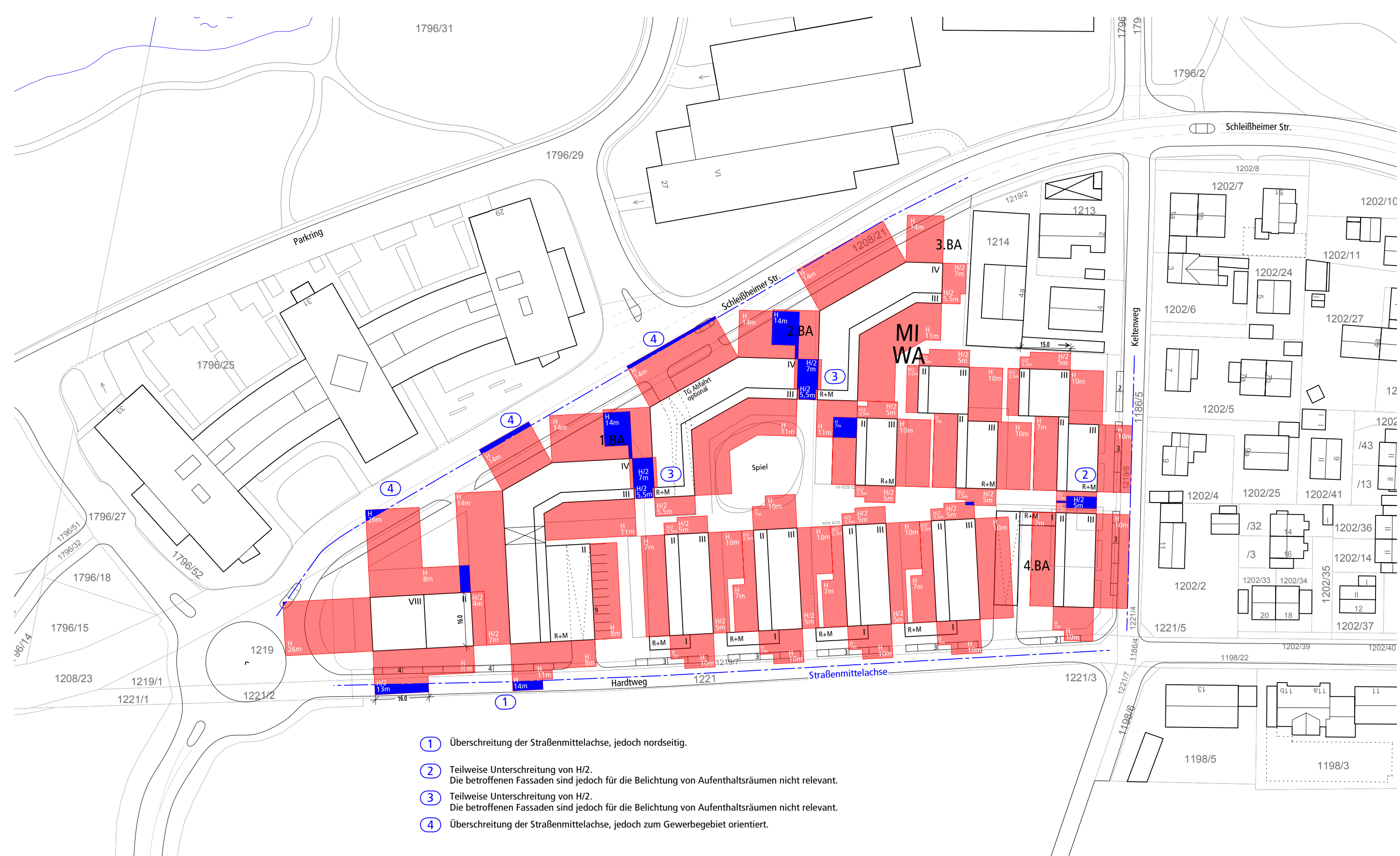
3. BA 8.152 m² GF
 2.934 m² GR
 8.098 m² Grund
 1,01 GFZ
 0,36 GRZ

4. BA 965 m² GF
 378 m² GR
 1.048 m² Grund
 0,92 GFZ
 0,36 GRZ

21.02.2017

B-Plan Keltenweg Städtebauliche Kennwerte

Planungsumgriff MI+WA Wohnen	Grundstück/m²	GR/m²	GF/m²	GRZ	GFZ	WE 35% ≤ 2 Zi 65% > 2 Zi WF (80% aus GF)	STP/Soll 1 STP ≤ 2 Zi 2 STP > 2 Zi	STP/Ist Tiefgarage	STP/Ist oberirdisch	STP/Ist gesamt
Gewerbe							1 STP/35m² 20% ÖPNV-Abschlag NF (75% aus GF)			
1. Bauabschnitt	5.011	1.771	6.855	0,35	1,37	30	110	98	9	107
Anteil Mischgebiet			6.855							
Wohnen 2 Zi			769			15	15			
Wohnen 4 Zi			1.429			15	31			
Hotel			2.240			75 Zi. / 150 Bett.	25			
Gastronomie			480				14			
Büro / Verwaltung			1.737				24			
Abfahrt TG			200							
2. Bauabschnitt	4.760	1.662	5.100	0,35	1,07	60	102	91	0	91
Anteil Mischgebiet			2.889							
Wohnen 2 Zi			1.482			30	30			
Wohnen 4 Zi			2.752			30	60			
Gewerbeanteil 30%			867				12			
3. Bauabschnitt	8.098	2.934	8.152	0,36	1,01	104	167	180	0	180
Anteil Mischgebiet			2.551							
Wohnen 2 Zi			2.585			52	52			
Wohnen 4 Zi			4.801			52	104			
Gewerbeanteil 30%			765				11			
4. Bauabschnitt	1.048	378	965	0,36	0,92	14	21	22	0	22
Anteil Mischgebiet			0							
Wohnen 2 Zi			338			7	7			
Wohnen 4 Zi			627			7	14			
Gesamt	18.917	6.745	21.072	0,36	1,11	208	400	391	9	400
Anteil Mischgebiet			12.295							



- ① Überschreitung der Straßenmittellachse, jedoch nordseitig.
- ② Teilweise Unterschreitung von H/2.
Die betroffenen Fassaden sind jedoch für die Belichtung von Aufenthaltsräumen nicht relevant.
- ③ Teilweise Unterschreitung von H/2.
Die betroffenen Fassaden sind jedoch für die Belichtung von Aufenthaltsräumen nicht relevant.
- ④ Überschreitung der Straßenmittellachse, jedoch zum Gewerbegebiet orientiert.



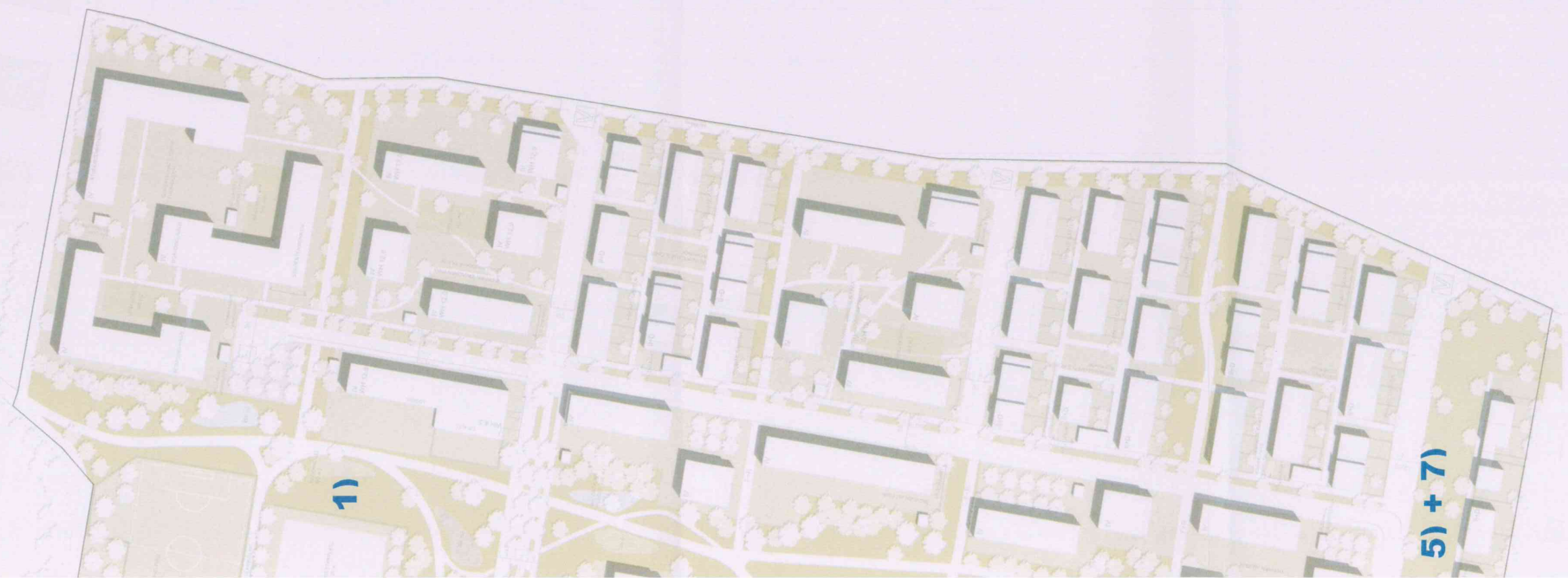


- - - - - Grundstücksgrenze Bestand
- - - - - Grundstücksgrenze Neu

Flächen WBW Gebiet	
	6748 m² = 35,7 % Bebauung
	4466 m² = 23,6% private Grünflächen - Garten
	358 m² = 1,9% privates Gemeinschaftsgrün
	754 m² = 4,0 % private Spielplatzfläche
	4982 m² = 26,3 % private befestigte Fläche
	1605 m² = 8,5 % öffentliche befestigte Fläche
	18.917 m² = 100% Fläche gesamtes Baugebiet



Anlage 1



1)

5) + 7)

Anlage 2



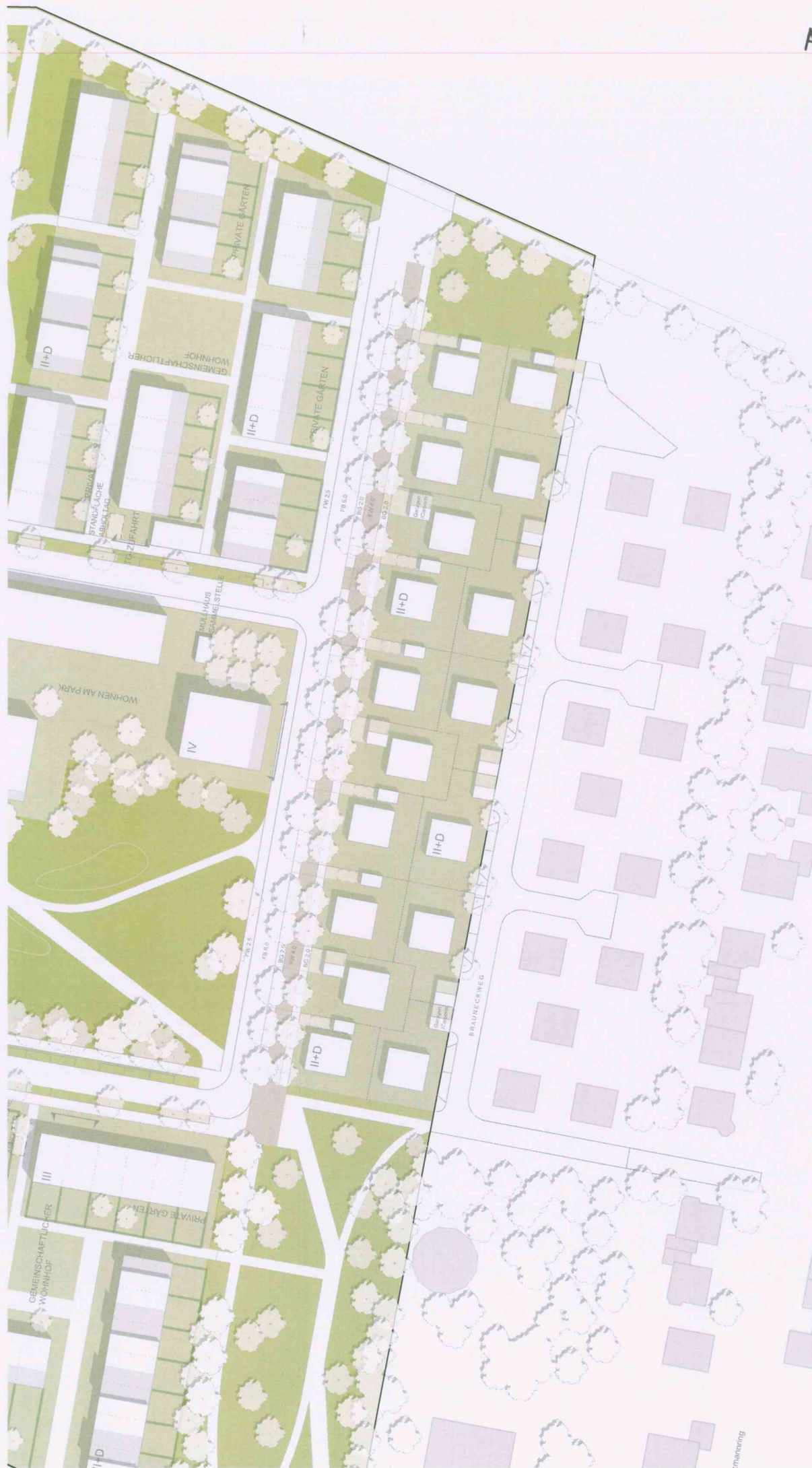
Anlage 3



Kein amtlicher Lageplan, nur für dienstliche Zwecke. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet! ©Daten: LDBV







6. Nutzungskonzept Nahversorgung

Nutzungskonzept Nahversorgung in der Übersicht

cima.

Fläche 1

Der Supermarkt als Lebensmittelvollsortimenter sollte einen Standort erhalten, der neben der Grundversorgung des neuen Wohngebietes auch der Optimierung der Lebensmittelversorgung in ganz Garching dient. Daher die Lage an der St2350 am Rande der „Kommunikationszone“.

Flächen 2 und 3

Von den vorgesehenen Gewerbeflächen sind diese die am zentralsten gelegenen. Gemeinsam ergänzen sich beide Flächen zu einem maßvoll dimensionierten Nahversorgungszentrum. Zugleich sind sie auch von der St2350/Freisinger Landstraße aus gut erreichbar, was die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Betriebe unterstützt.

Fläche 4

Ein Tagescafé an dieser Stelle wäre zentral sowie durch die Nähe zur benachbarten Schule und der geplanten Kinderbetreuungseinrichtung auch nachfragegerecht gelegen.





