

Vorlage Nr.: 2-BV/118/2020
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 10.03.2020
Verfasser: Knott Annette

Bebauungsplan Nr. 177 "Büro- und Verwaltungsgebäude"; Beschluss zur Würdigung der i. R. d. Auslegung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
26.03.2020	Stadtrat
23.04.2020	Stadtrat

I. SACHVORTRAG:

Der Stadtrat der Stadt Garching b. München hat in seiner Sitzung am 25.07.2019 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 177 "Büro- und Verwaltungsgebäude am Graf-Zeppelin-Platz" gefasst. Der Bebauungsplan ist auf Grund der Konkretisierung des Vorhabens von Bebauungsplan Nr. 177 "Gewerbegebiet am Graf-Zeppelin-Platz" in Bebauungsplan Nr. 177 "Büro- und Verwaltungsgebäude am Graf-Zeppelin-Platz" umbenannt worden. Das Bebauungsplangebiet liegt östlich des Graf-Zeppelin-Platzes und nördlich der Daimlerstraße. Der Bebauungsplan Nr. 177 "Büro- und Verwaltungsgebäude am Graf-Zeppelin-Platz" ersetzt in seinem Geltungsbereich alle rechtswirksamen Bebauungspläne.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Erweiterung der Hauptverwaltung mit einem Büro- und Verwaltungsgebäude.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Es wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Der Planentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 177 "Büro- und Verwaltungsgebäude am Graf-Zeppelin-Platz" wurde in der Stadtratssitzung am 25.07.2019 gebilligt und für die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB (§ 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB) freigegeben. Diese fand im Zeitraum vom Mittwoch, den 14.08.2019 bis Montag, den 23.09.2019 statt. Zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nahm der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in der Sitzung am 05.11.2019 Stellung und beschloss, die notwendigen Änderungen in den Bebauungsplanentwurf einzuarbeiten und den überarbeiteten Entwurf für die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB freizugeben.

Diese fand im Zeitraum vom Mittwoch, den 25.12.2019 bis Montag, den 10.02.2020 statt. In dieser Zeit sind mehrere Stellungnahmen eingegangen, zu denen wie folgt Stellung genommen wird.

A) Stellungnahmen von Bürgern
Es sind keine Stellungnahmen von Bürgern eingegangen.

B) Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange :

1. Regierung von Oberbayern, 80534 München

Sachvortrag: siehe Stellungnahme

Stellungnahme: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2. Landratsamt München, Frankenthaler Straße 5-9, 81539 München

Sachvortrag: siehe Stellungnahme:

Stellungnahme zu 1: Das Planzeichen 1.3. wird entsprechend ergänzt.

Stellungnahme zu 2: Die Planzeichnung wird entsprechend angepasst.

Stellungnahme zu 3: Die Flurnummer wird wieder in die Planzeichnung aufgenommen.

Stellungnahme zu 4: Der Verfahrensvermerk wird entsprechend ergänzt.

Stellungnahme zu 5: Um Fehler zu vermeiden, wird auf die Angabe der Fassungsdaten verzichtet.

Stellungnahme zu 6: Die Ergänzung der Überschrift wird vorgenommen.

Stellungnahme zu 7: Die Terrassen sind Bestandteil der GRZ Berechnung. Die GRZ mit 0,5 wird eingehalten. Die Terrassen sind in der Satzung in Punkt 2.5. aufgenommen.

Stellungnahme zu 8: Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Stellungnahme zu 9: Die Berechnung der Stellplatzzahl basiert auf Grundlage der Büronutzung. Die weiteren zulässigen Nutzungen (Bistro, Cafeteria) dienen ausschließlich zur Versorgung der Mitarbeiter. Eine Nutzung durch Dritte ist nicht möglich.

Die Begründung wird entsprechend angepasst.

Stellungnahme zu 10: Dem Hinweis wird gefolgt und die Ausfertigung der Bebauungsplanbestandteile erfolgt entsprechend.

Beschluss: Der Bebauungsplanentwurf mit Festsetzung und Begründung wird im Sinne der Stellungnahmen überarbeitet.

3. Wasserwirtschaftsamt München, Heßstraße 128, 80797 München

Sachvortrag: siehe Stellungnahme:

Stellungnahme zu 2.1.: Die Ziffer 9 der Satzung des Bebauungsplans wird entsprechend ergänzt.

Die weiteren Ausführungen der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

Beschluss: Der Satzungstext wird im Sinne der Beschlussvorlage ergänzt.

4. Regionaler Planungsverband München, Arnulfstraße 60, 80335 München

Sachvortrag: siehe Stellungnahme.

Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

5. IHK für München und Oberbayern, Max-Joseph-Straße 2, 80333 München

Sachvortrag: siehe Stellungnahme

Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

6. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Postfach 340138, 80098 München

Sachvortrag: siehe Stellungnahme

Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

7. SWM Infrastruktur Region GmbH, 80287 München

Sachvortrag: siehe Stellungnahme

Beschluss: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

8. Bayernets GmbH, Poccistraße 7, 80336 München

Sachvortrag: siehe Stellungnahme

Beschluss: Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anlagen der Bayernets GmbH betroffen sind.

9. GTT GmbH, Albert-Einstein-Ring 5, 14532 Kleinmachnow

Sachvortrag: siehe Stellungnahme

Beschluss: Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anlagen der Firma i-21, Interoute Germany GmbH / GTT GmbH betroffen sind.

Der Bebauungsplan, der Satzungstext und die Begründung erhalten als Ausfertigungsdatum das Datum der Stadtratsbeschlussfassung über den Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes.

II. BESCHLUSS:

Der Stadtrat würdigt die eingegangenen Stellungnahmen wie in der Beschlussvorlage ausgeführt und fasst den Satzungsbeschluss (Planstand 23.04.2020).

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

Anlagen:

Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange (Versand)

Bebauungsplan Nr. 177 (Versand)

Begründung (nur Allris)

Satzungstext (nur Allris)

Vorhaben – und Erschließungsplan (Versand)

Regierung von Oberbayern



Regierung von Oberbayern • 80534 München

Stadt Garching bei München
Rathausplatz 3
85748 Garching

per E-Mail: stadt@garching.de;

Bearbeitet von	Telefon/Fax	Zimmer	E-Mail
	+49 89 2176-3296 / 403296		
Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Geschäftszeichen	München,
	16.12.2019	24.2-8291-ML	04.02.2020

**Stadt Garching bei München, Landkreis München;
Bebauungsplan Nr. 177 „Gewerbegebiet am Graf-Zeppelin-Platz“;
Verfahren nach § 13a BauGB (erneut)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde hat zu o.g. Bauleitplanung im Rahmen des vorangegangenen Beteiligungsverfahrens bereits eine grundsätzlich positive Stellungnahme abgegeben. Seither vorgenommene Änderungen geben keinen Anlass von diesem Bewertungsergebnis abzurücken.

Die o.g. Bauleitplanung ist landesplanerisch weiterhin als raumverträglich zu bewerten.

Hinweis:

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Rahmen der weiteren Verfahren die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist (vgl. LEP-Ziel 5.3.1).

Mit freundlichen Grüßen

Dienstgebäude
Maximilianstraße 39
80538 München
U4/U5 Lehel
Tram 16/19 Maxmonument

Telefon Vermittlung
+49 89 2176-0

Telefax
+49 89 2176-2914

E-Mail
poststelle@reg-ob.bayern.de

Internet
www.regierung-oberbayern.de



limited demonstration version
Please visit <http://www.te-systems.de> for further information regarding this product.
XCAP voiceover IP



**Landratsamt
München**



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

Bauen

Stadt Garching
Rathausplatz 3
85748 Garching bei München

Ihr Zeichen: II-610-17/177/kn
Ihr Schreiben vom: 16.12.2019
Unser Zeichen: 4.1-0001/20/VE
Garching b. München
München, 04.02.2020

Auskunft erteilt:

E-Mail:

Tel.: 089 6221-2581

Zimmer-Nr.:

Fax: 089 6221-442581

F 1.04

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

1. Verfahren der Stadt Garching b. München

Plan Nr. 177

für das Gebiet Büro- und Verwaltungsgebäude am Graf-Zeppelin-Platz

in der Fassung vom 05.11.2019

Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs.2 BauGB im beschleunigten Verfahren

Schlussstermin für Stellungnahme: 10.02.2020

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

Öffnungszeiten
Mo, Di, Do, Fr 08:00 – 12:00 Uhr
und Do. 14:00 – 17:30 Uhr
Bitte Termine vereinbaren

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

Bankverbindungen
KSK München Starnberg Ebersberg
IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 09
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS

Postbank München
IBAN DE06 7001 0080 0048 1858 04
SWIFT-BIC PBNKDEFF

2.3	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)
	<input type="checkbox"/> Einwendungen
	<input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen
	<input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.4	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage
	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bei der Erläuterung des Planzeichens 1.3 sollte noch klargestellt werden, dass es sich um die max. zulässige Geschossflächenzahl handelt. 2. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (Planzeichen 6.1) ist so zu legen, dass sich die Straßenbegrenzungslinie (Planzeichen 4.1) innerhalb des Plangebietes befindet. 3. Gegenüber dem zuletzt vorgelegten Bebauungsplanentwurf ist die Flurnummer des Baugrundstückes entfallen. Diese sollte wieder in die Planzeichnung aufgenommen werden (siehe Planzeichen 7.4). 4. In den Verfahrensvermerken sollte noch ergänzt werden, dass es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt. 5. In der Präambel des Textteiles der Satzung sind die Fassungsdaten der angegebenen Rechtsgrundlagen auf Aktualität zu überprüfen. Alternativ kann hier zur Vermeidung von Fehlern auf die Angabe der Fassungsdaten verzichtet werden. 6. Aus Gründen der Rechtsklarheit sollte vor Ziffer 2 des Textteiles der Satzung die Überschrift „Festsetzungen durch Text“ ergänzt werden (analog zur Überschrift „Festsetzungen durch Planzeichen“ auf der Planzeichnung), um diese auch eindeutig von den nachfolgenden Hinweisen abzugrenzen. 7. Sowohl im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als auch im Vorhaben- und Erschließungsplan sind zwei Terrassen außerhalb der Baugrenzen eingezeichnet. Für deren planungsrechtliche Zulässigkeit ist eine Überschreitungsregelung der Baugrenzen für Terrassen festzusetzen. Damit die Festsetzung bestimmt genug ist, ist jeweils die max. Länge und Breite der Überschreitung zu definieren. In diesem Zusammenhang bitten wir die Stadt auch um Überprüfung, ob eine Überschreitung der max. zulässigen GR für die beiden Terrassen erforderlich ist. 8. In der Begründung sind noch die städtebaulichen Gründe für die punktuelle Erhöhung des Nutzungsmaßes, insbesondere der zulässigen Wandhöhe und der damit verbundenen GFZ, anzugeben. Diesbezüglich verweisen wir auf Ziffer 1 unserer Stellungnahme vom 01.10.2019. 9. Ferner sollte in der Begründung die festgesetzte Stellplatzzahl (Textfestsetzung 5.6) nachvollziehbar erläutert werden (welche Nutzungen werden zu Grunde gelegt, welche Stellplatzzahl wird für welche Nutzung in Ansatz gebracht, siehe auch Ziffer 21 unserer Stellungnahme vom 01.10.2019).



limited demonstrational version
Please visit <http://www.te-systems.de> for further information regarding this product.



limited demonstrational version
Please visit <http://www.te-systems.de> for further information regarding this product.



tional version
www.te-systems.de for further product.



limited demonstrational version
Please visit <http://www.te-systems.de> for further information regarding this product.



limited demonstrational version
Please visit <http://www.te-systems.de> for further information regarding this product.



nal version
www.te-systems.de for further information regarding this product.

	10. Da die Satzung aus mehreren Teilen besteht (Bebauungsplan, Textfestsetzungen sowie Vórhaben- und Erschließungsplan) weisen wir vorsorglich darauf hin, dass alle Satzungsteile gesondert mit Verfahrensvermerken zu versehen und auszufertigen oder alternativ urkundengerecht miteinander zu verbinden sind.
2.5	Aus Sicht der Grünordnung, des Immissionsschutzes und des Naturschutzes erfolgt keine Äußerung.
	<u>Anlagen:</u>



WWA München - Heißstraße 128 - 80797 München

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

Ihre Nachricht
18.12.2019

Unser Zeichen
2_AL-4622-ML 06-
30656/2019

Bearbeitung +49 (89) 21233-2620

Datum
09.01.2020

Bebauungspläne Garching
VORHABENBEZOGENE IMR BEBAUUNGSPLAN NR. 177 „BÜRO- UND VER-
WALTUNGSGEBÄUDE AM GRAF-ZEPPELIN-PLATZ“
BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER
BELANGE GEMÄß § 4 ABS. 2 BAUGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu genanntem Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt München als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung. Über die im Text des Bebauungsplans aufgeführten Festsetzungen und Hinweise hinaus führen wir in den folgenden Punkten 2.x die aus wasserwirtschaftlicher Sicht relevanten Ergänzungen oder Änderungen auf.

1. Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet und in keinem Überschwemmungsgebiet.

Das Grundwasser weist im Plangebiet einen Flurabstand von ca. 4 Metern auf.



2. Ergänzungen des Bauleitplans aus wasserwirtschaftlicher Sicht

2.1 Niederschlagswasserbeseitigung

Zu den richtig dargestellten Vorgaben zur Versickerung in Ziffer 9 der Satzung des Bebauungsplans ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht folgendes zu ergänzen:

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 (TRENKW) eingehalten, ist eine erlaubnisfreie Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers möglich. Vom Bauwerber ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV anzuwenden ist.

Für die Bemessung und Planung der Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser verweisen wir als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser).

Dies gilt grundsätzlich auch für die Beseitigung von verschmutztem Niederschlagswasser von stark befahrenen Verkehrsflächen sowie Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird. Hier ist eine Ableitung in die Schmutzwasserkanalisation nur zulässig, sofern eine Beseitigung gemäß der technischen Regeln nicht umsetzbar ist. Hierzu ist zudem die Zustimmung des Kanalnetzbetreibers erforderlich.

2.2 Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss. Insbesondere hat der Bauherr zu überprüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume, Tiefgaragen etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden.

Für das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt München eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

2.3 Bodenschutz

Der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

2.4 Versiegelung

Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Auf die Veröffentlichung des Landesamtes für Umwelt „Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“ wird verwiesen. http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfw_was_00157.htm

2.5 Starkregenereignisse

Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass Gebäude auch abseits von oberirdischen Gewässern Gefahren durch Wasser (z.B. Starkregenereignisse etc.) ausgesetzt sein können. Bei Starkregenereignissen und lokalen Unwetterereignissen können Straßen und Grundstücke überflutet werden. Dies sollte bei der Festlegung von Erdgeschosshöhen bzw. der Ausbildung von Kellern etc. Beachtung finden.

Durch die entstehende Bebauung darf es zudem zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen (§37 WHG).

Das Landratsamt München erhält eine Kopie dieses Schreibens per E-Mail.

Mit freundlichen Grüßen

Von: rpv-m <rpv-m@pv-muenchen.de>
Gesendet: Mittwoch, 5. Februar 2020 10:49
An: Stadt Garching; |
Betreff: Stadt Garching b. München, M; BP Nr. 177 "Gewerbegebiet am Graf-Zeppelin-Platz"; § 13a BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Geschäftsstelle des Regionalen Planungsverbandes München teilt mit, dass zum o. g. Vorhaben keine regionalplanerischen Bedenken angemeldet werden.

Mit freundlichen Grüßen

RPV | Regionaler Planungsverband München
Arnulfstraße 60, 80335 München
Telefon +49 89 539 802-23
rpv-m@pv-muenchen.de
www.region-muenchen.com

Hinweis: Sollten Sie künftig keine Informationen mehr per E-Mail von uns erhalten wollen, geben Sie uns bitte kurz per Mail an datenschutz@pv-muenchen.de Bescheid. Dann löschen wir Ihre Adresse aus unseren Verteilern.

Von:
Gesendet: Dienstag, 21. Januar 2020 10:34
An:
Betreff: Stellungnahme zu Nr. 177 Bebauungsplan Büro- und Verwaltungsgebäude
am Graf-Zeppelin-Platz



Sehr geehrte Damen und Herren,

ortsplanerische oder städtebauliche Einwendungen oder Hemmnisse, die gegen das Planvorhaben sprächen, sind nicht zu erkennen. Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft besteht Einverständnis.

Wir möchten zudem darauf hinweisen, dass um den geänderten Anforderungen hinsichtlich der Information und Beteiligung gegenüber unseren Mitgliedsunternehmen nachzukommen und unsere Bearbeitungsprozesse effizienter zu gestalten, wir die Beteiligungsverfahren im Bereich der Bauleitplanung zukünftig vollständig digital abwickeln. Wir möchten Sie daher bitten, uns die Verfahrensunterlagen zur Beteiligung bei der Aufstellung von Bauleitplänen **ausschließlich digital** zukommen zu lassen. Hierfür haben wir unter der Adresse **bauleitplanung@muenchen.ihk.de** ein eigenes E-Mail-Postfach eingerichtet.

Freundliche Grüße

IHK für München und Oberbayern
Max-Joseph-Straße 2
80333 München
Tel: 089-5116-1704



Handwerkskammer für München und Oberbayern - Postfach 34 01 38 - 80098 München

Landespolitik
Kommunalpolitik
Verkehr

Stadt Garching b. München

Rathausplatz 3 1
85748 Garching b. München

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 177 „Büro- und
Verwaltungsgebäude am Grad-Zeppelin-Platz“
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

07. Februar 2020

Sehr geehrte

Ihr Zeichen: 401-610-324/2019

Unser Zeichen:

Ansprechpartner:

die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die
Möglichkeit zur Beteiligung an o.g. Vorhaben.
Die Stadt Garching möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die
Erweiterung der Hauptverwaltung mit einem Bürogebäude
Es bestehen seitens der Handwerkskammer für München und Oberbayern
keine Einwände oder Anmerkungen.

Telefon 089 5119-217
Telefax 089 5119-305

a

Mit freundlichen Grüßen

Handwerkskammer
für München und Oberbayern
Max-Joseph-Straße 4
80333 München

info@hwk-muenchen.de
www.hwk-muenchen.de

Präsident:
Dipl.-Ing. Franz Xaver Peteranderl

Hauptgeschäftsführer:
Dr. Frank Hüpers

Münchner Bank
BLZ 701 900 00
Konto 0 500 102 270
IBAN DE38 7019 0000 0500 1022 70
BIC (Swift-Code) GENODEF1M01

SWM Infrastruktur Region GmbH / 80287 München

Stadt Garching bei München

Rathausplatz 3
85748 Garching

SWM Infrastruktur Region GmbH
80287 München
www.swm-infrastruktur-region.de

Ansprechpartner

Netzsteuerung
NB-NG-ÖV
Telefon: +49 89 2361-3252
Fax: +49 89 2361-703252

Auskunftsfallnummer: 197746

20. Jan. 2020

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 177 „Büro- und
Verwaltungsgebäude am Graf-Zeppelin-Platz“
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.**

Anlage: Bestandsplanauszug Wasser und Erdgas

Sehr geehrte

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 16.12.2019 zu dem wir wie folgt Stellung
nehmen.

Unsere Erdgasversorgungsanlagen sind im Bestandsplanauszug grün, die
Wasserversorgungsanlagen blau dargestellt.

Vor Abbruch der bestehenden Gebäude müssen die vorhandenen
Hausanschlussleitungen (Erdgas und Wasser) stillgelegt bzw. die in geplante
Tiefgaragen, Garagen, Anbauten, Wintergärten u.a. zu liegenden kommenden
Hausanschlussleitungen, zu Lasten des Grundstückseigentümers umgelegt
werden.

Für die Stilllegungen und Umlegungen der Hausanschlussleitungen nutzen Sie
bitte die entsprechenden Anträge, die Sie unter www.swm.de erhalten.

Auf dem Flurstück 1249/2 befindet sich ein Wasserschacht mit
Verbundfeuerlöschleitung DN 80 der den neuen Gegebenheiten angepasst
werden muss.

Hierzu muss vor Abbau des Zählerschachtes geklärt werden, ob andere
Gebäude privat an der Löschwasserversorgung über diesen Zählerschacht
versorgt werden.

Der geplante Neubau kann an unser bestehendes Wasserversorgungsnetz
angeschlossen werden.

Der Bauwerber ist zu verständigen, dass bei Anschluss des geplanten Neubaus
an die öffentliche Wasserversorgung die Bauwerber die nach der AVB Wasser V
(Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser)
entstehenden Kosten zu tragen haben, dass ein Wasserzählerraum unmittelbar
an einer zur Straße gelegenen Kellerwand vorzusehen ist.

Hausanschlussleitungen dürfen nicht überbaut werden.

Geschäftsführung
Stefan Dworschak
Franziska Buchard-Seidl

Sitz: München
Emmy-Noether-Straße 2
80992 München
Telefon: +49 89 2361-0
Amtsgericht München HRB 160 281
USt-IdNr.: DE245887064
Gläubiger-ID: DE1014000000030247

Bankverbindung
Postbank München
BIC PBNKDEFFXXX
IBAN DE79 7001 0080 0004 1008 03

Geplante Baumaßnahmen dürfen nur nach vorheriger örtlicher Einweisung in den Leitungsbestand durch die Aufgrabungskontrolle der Stadtwerke München Tel.-Nr. 089/2361-2139 begonnen werden.

Bei Fragen wenden Sie sich bitte jederzeit an uns unter der Telefonnummer 089/2361-6132.

Mit freundlichen Grüßen

bayernets GmbH · Poccistraße 7 · 80336 München

Stadt Garching b. München
Garching b. München

per e-mail:

Abteilung: Planauskunft bayernets GmbH

E-Mail: planauskunft@bayernets.de

Telefon: +49 89 890572-220

Fax: +49 89 890572-212

München, 07.01.2020

Ihre Nachricht vom 16.12.2019

Ihr Zeichen: II-610-17/ 177/kn

Stadt Garching bei München

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 177 "Büro- und Verwaltungsgebäude am Graf-Zeppelin-Platz" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

- **Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Gastransportleitungen und Nachrichtenkabel der bayernets GmbH

Unser Zeichen: E 2019.1749.02 (bei Rückfragen und Schriftverkehr bitte angeben)

sehr geehrte Damen und Herren,

im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes – wie in den von Ihnen übersandten Planunterlagen dargestellt – liegen **keine Anlagen der bayernets GmbH**. Aktuelle Planungen der bayernets GmbH werden hier ebenfalls nicht berührt.

Wir haben keine Einwände gegen das Verfahren.

Falls Sie Fragen haben, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

bayernets GmbH

Knott, Annette

Von: leitungsauskunft@gtt.net.onmicrosoft.com
Gesendet: Donnerstag, 2. Januar 2020 13:24
An:
Betreff: Graf-Zeppelin-Platz, Garching bei München Trasse nicht betroffen: 137401

Stadt Garching b. München
Rathausplatz 3
85748 Garching

GTT GmbH
Albert-Einstein-Ring 5
14532 Kleinmachnow
Tel.: +4930254310
Fax: +4930254311729
Email: leitungsauskunft@gtt.net
Web:

GTT GmbH

Auskunft bei nicht betroffenen (negativen) Plananfragen und Aufgrabungsgenehmigungen.

Ihre Anfrage vom: 02/01/2020

Lage der Baustelle: Graf-Zeppelin-Platz, Garching bei München

Ihre Bearbeitungsnummer: II-610-17/ 177/kn - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 177 „Büro- und Verwaltungsgebäude am Graf-Zeppelin-Platz“

Unsere Bearbeitungsnummer: 137401

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die oben genannte Maßnahme sind in dem angefragten Bereich keine Anlagen von i-21 / Interoute Germany GmbH / GTT GmbH betroffen.

Allgemeiner Hinweis:

Wir bitten Sie, künftige Plananfragen für die Firma i-21 / Interoute Germany GmbH / GTT GmbH nur noch an oben genannte Adresse zu richten.

Wegen der ständigen Erweiterung unseres Netzes und der daraus resultierenden fortlaufenden Aktualisierung der Bestandspläne, wird die Gültigkeit unserer Antwort auf 3 Monate begrenzt.

Mit freundlichen Grüßen

GTT GmbH
Albert-Einstein-Ring 5
D-14532 Kleinmachnow

T: +49-30-25431-0
F: +49-30-25431-1729
E: leitungsauskunft@gtt.net
W: www.gtt.net



Planzeichenerklärung

Festsetzungen durch Planzeichen

- 1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 1.1 0,5 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO
 - 1.2 WH maximal zulässige Wandhöhe 25,50 m § 18 BauNVO
 - 1.3 (2,0) maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) § 20 BauNVO

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 2.1 Baugrenze § 23 BauNVO

3. Nutzungsschablone

3.1 Maß der baulichen Nutzung maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)	0,5	(2,0)
3.2 maximal zulässige Wandhöhe (WH)	WH 25,50 m	
3.3 tags L _{EK} nachts L _{EK}	flächenbezogene Emissionskontingente tags flächenbezogene Emissionskontingente nachts	

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 4.1 Straßenbegrenzungslinie

5. Grünordnung

- 5.1 Begrünte Flächen auf Baugrundstück

6. Sonstige Planzeichen

- 6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
- 6.2 N Flächen für Nebenanlagen (siehe Satzungstext 2.3)
- 6.3 V Flächen für Vorplatz (siehe Satzungstext 2.4)
- 6.4 TG Flächen für Tiefgarage inkl. Zufahrt (siehe Satzungstext 2.5)
- 6.5 T Flächen für Tiefhof (siehe Satzungstext 2.6)
- 6.6 Flächen für Fahrradstellplätze
- 6.7 Flächen für PKW Stellplätze
- 6.8 Bezugshöhenkote, festgesetzt ± 0,00 = 484,10 m üNN (entspricht FFB)

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 7.1 Verlauf der Baugrenze im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 119 Teil D, Stand 24.04.1998
- 7.2 Entfallende Baugrenze im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 119 Teil D, Stand 24.04.1998
- 7.3 vorgeschlagener Baukörper
- 7.4 Flurstücksgrenze und -nummer
- 7.5 Feuerwehrezufahrt und Aufstellflächen mit Rasengittersteinen
- 7.6 Einfahrt Tiefgarage
- 7.7 Ein-/ Ausfahrt Tiefgarage
- 7.8 Bemaßung
- 7.9 Sicherheitsbereich Richtfunkstrecke

VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 25.07.2019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 25.07.2019 fand in der Zeit vom 14.08.2019 bis 23.09.2019 statt.
- c) Zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 25.07.2019 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 14.08.2019 bis 23.09.2019 beteiligt.
- d) Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 05.11.2019 wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.12.2019 bis 10.02.2020 öffentlich ausgelegt.
- e) Zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 05.11.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.12.2019 bis 10.02.2020 beteiligt.
- f) Die Stadt Garching hat mit Beschluss des Stadtrates vom 26.03.2020 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.03.2020 als Satzung beschlossen.

Stadt Garching, den

Dr. D. Gruchmann, Erster Bürgermeister



Ausfertigung der Satzung:

Stadt Garching, den

Dr. D. Gruchmann, Erster Bürgermeister



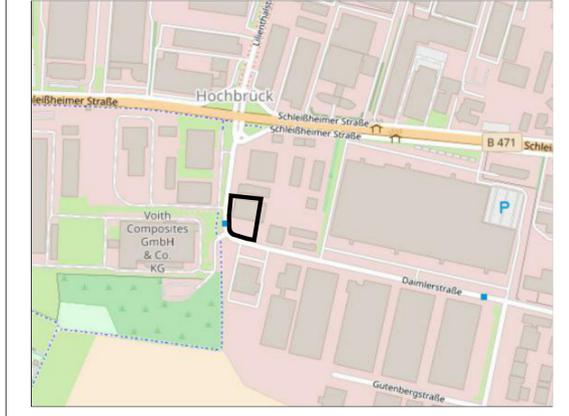
g) Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Stadt Garching, den

Dr. D. Gruchmann, Erster Bürgermeister



Übersicht



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 177
"Büro- und Verwaltungsgebäude am Graf-Zeppelin-Platz"
 Teil A Planzeichnung
 M 1:200

STADT GARCHING b. MÜNCHEN
 LANDKREIS MÜNCHEN

Planung: **JESTAEDT**
 Büro für Raum- und Landschaftsplanung
 80337 München-Reisingerstr. 13
 Tel. 089/7407800 • Fax 089/7407801

München, den 24.03.2020

Maßangaben in Meter



Stadt Garching b. München
Rathausplatz 3
85748 Garching

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 177 „Büro- und Verwaltungsgebäude am Graf-Zeppelin-Platz“

Teil C Begründung

Diese Begründung umfasst 13 Seiten

Verfasser:

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

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

München, den 26.03.2020

1 Rahmenbedingungen

1.1 Lage des Planungsgebietes

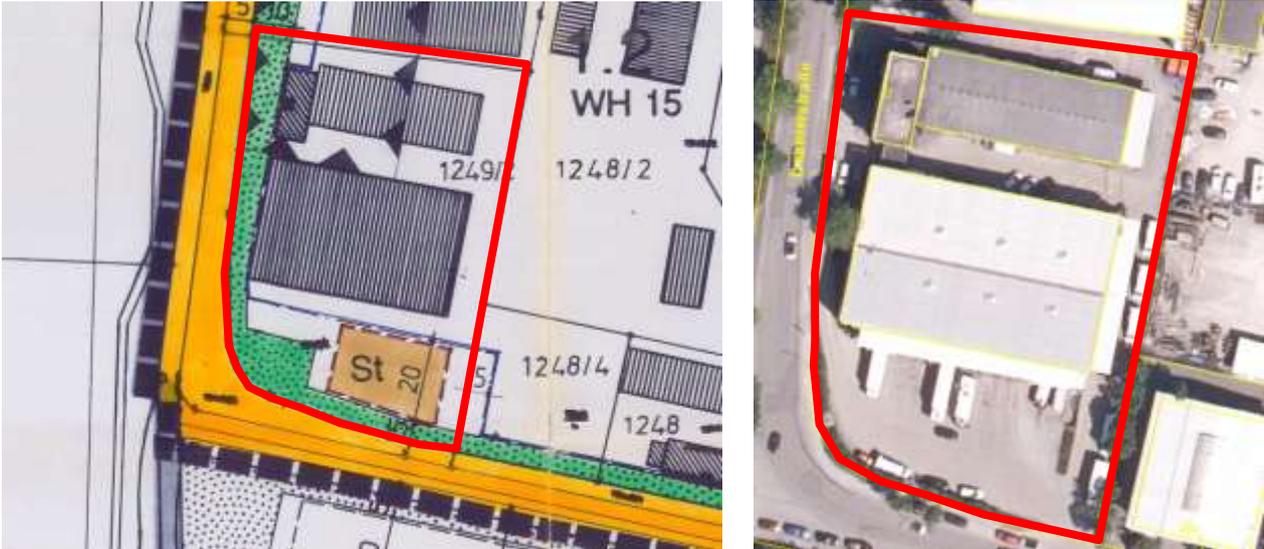
Das Bebauungsplangebiet liegt im Gewerbegebiet des Stadtteils Hochbrück im Westen der Stadt Garching bei München. Das ca. 5.725 m² große Baugrundstück (Flurstück 1249/2 der Gemarkung Garching b. München) wird im Westen vom Graf-Zeppelin-Platz und im Süden Teil durch die Daimlerstraße begrenzt. Im Norden und Osten schließen weitere Gewerbebetriebe an. Das Gelände an der Daimlerstraße 22 befindet sich im Eigentum der Zeppelin GmbH (Vorhabenträger) und ist derzeit noch an einen Logistik-Betrieb vermietet.



Lage des Bebauungsplangebiets im Ort (Auszug aus der topographischen Karte, ohne Maßstab)

Die städtebauliche Struktur des Gewerbegebiets ist geprägt von großflächigen Gewerbenutzungen und einem sehr hohen Versiegelungsgrad. Auf dem Planungsgebiet selbst befanden sich bisher zwei große Lagergebäude sowie Anlieferbereiche eines Logistikbetriebs. Derzeit wird die Fläche nicht genutzt. Das mittlere Geländenniveau liegt ca. bei 484 m üNN. Alle im Bebauungsplan festgesetzten Höhen beziehen sich auf die Bezugshöhe +/- 0.00 = 484,10 m üNN.

Das Planungsgebiet befindet sich im bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 119 Teil D, Bereich zwischen Zeppelin- und Daimlerstraße' in der Fassung vom 28.04.1999. Innerhalb des vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 177 „Büro- und Verwaltungsgebäude am Graf-Zeppelin-Platz“ erfassten Teils des Bebauungsplans Nr. 119, Teil D werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 119 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans aufgehoben und ersetzt.



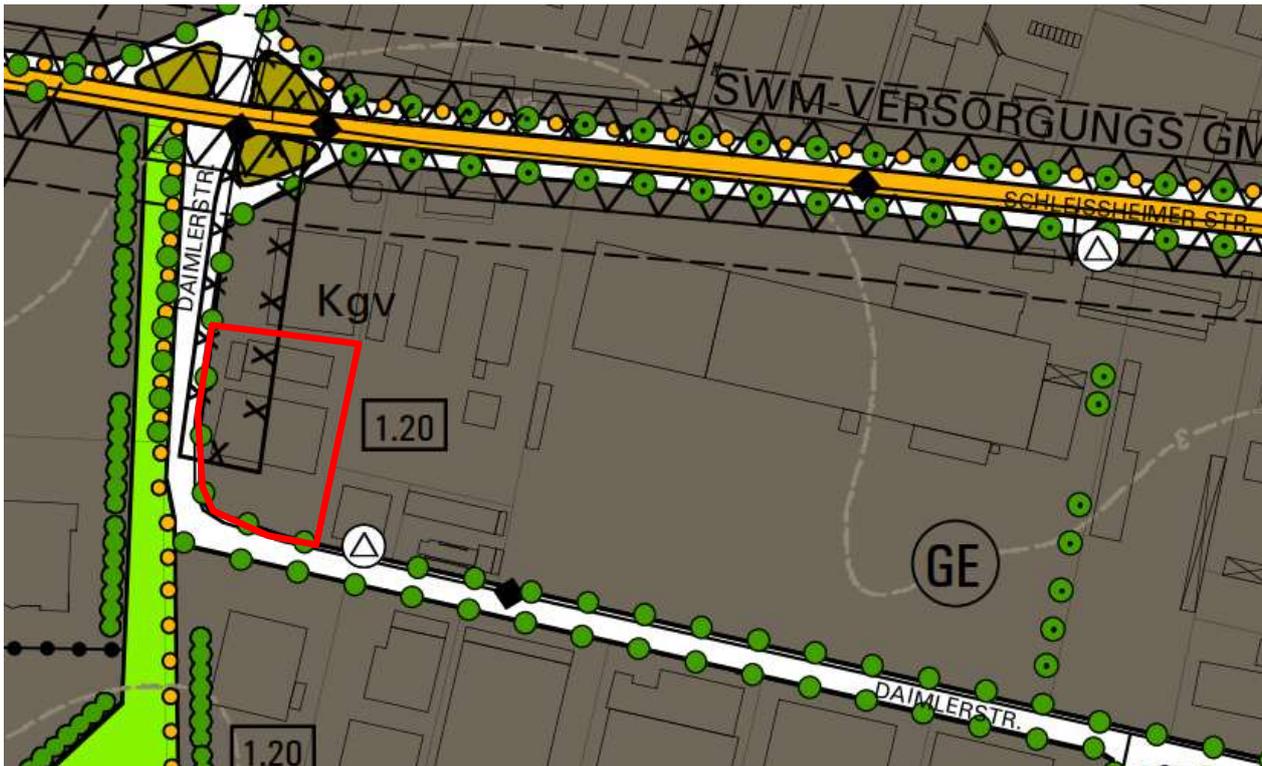
Bisheriger Bebauungsplan Nr. 119 Teil D ‚Bereich zwischen Zeppelin- und Daimlerstraße‘ (Auszug, ohne Maßstab) sowie aktuelles Luftbild mit Eintragung des Bebauungsplanumgriffs (Quelle: BayernAtlas, ohne Maßstab)

1.2 Aussagen übergeordneter Planungen

Das Planungsgebiet ist Teil des Gewerbegebiets Hochbrück. Im aktuellen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) ist das Gebiet ebenso wie im derzeit in Aufstellung befindlichen FNP-Entwurf in der Fassung vom 25.07.2019 (Feststellungsbeschluss) als Gewerbegebiet (GE) dargestellt.

Das Grundstück wurde bisher intensiv als Gewerbefläche genutzt und ist fast vollständig versiegelt.

Für die geplante Nutzung der Fläche durch den Vorhabenträger mit einem Büro- und Verwaltungsgebäude muss der Flächennutzungsplan nicht geändert werden.



Flächennutzungsplan, aktuell rechtsgültige Fassung vom 01.12.2003 (Auszug, ohne Maßstab)

1.3 Verkehr

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt im Westen über den Graf-Zeppelin-Platz und im Süden über die Daimlerstraße. Der Graf-Zeppelin-Platz und die Daimlerstraße wiederum sind an den übergeordneten Verkehr über die Bundesautobahn A9 bzw. über die Bundesstraßen 471 (Schleißheimer Straße) und 13 (Ingolstädter Landstraße) angebunden. Die U-Bahnlinie U6 verläuft in Nord-Südrichtung in unmittelbarer Nähe südöstlich des Planungsgebiets. Die Haltestelle ‚Garching-Hochbrück‘ liegt ca. 800 m östlich. Das Baugebiet ist auch über diverse Buslinien des MVVs im Regionalnetz eingebunden. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich eine MVG-Mietradstation. Weiterhin werden Stellplätze als Drive Now Stellplätze geschaffen. Vom U-Bahnhof Garching-Hochbrück über die Daimlerstraße bis zum (geplanten) Wohngebiet Hochbrück verläuft eine Radwegeverbindung.

1.4 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die Stadtwerke München und die Abwasserentsorgung über die zentrale Kanalisation der Stadt Garching. Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch das Netz der Stadtwerke München mit ihrer Tochter RegioNetzMünchen GmbH & Co. KG. Die Heizwärmebereitstellung ist mittels eines Geothermie-Anschlusses vorgesehen. Die Müllbeseitigung erfolgt über den Garching Betrieb „Umweltmeister“.

2 Ziel und Zweck der Planung

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 Abs. 1 BauGB soll das Gebiet auf die Belange des Vorhabens angepasst werden.

Gegenstand des Vorhabens ist die Errichtung eines modernen Neubaus mit hochwertigen Arbeitsplätzen. Insgesamt sollen Flächen für rd. 550 Arbeitsplätze entstehen, nach gegenwärtiger Nutzungsabsicht des Vorhabenträgers zumindest überwiegend für Mitarbeiter seiner (erweiterten) Verwaltungszentrale.

Die Zielvorgabe des neuen Bebauungsplans soll zum einen das Aufnehmen der städtebaulichen Bezüge am Graf-Zeppelin-Platz sowie eine Ausrichtung an der bestehenden Zeppelin-Zentrale sein. Über eine Erweiterung des Graf-Zeppelin-Platzes soll es zu einer Adressbildung kommen, die zu einer Identitätsstiftung für die Stadt und den Vorhabenträger beiträgt. Um den Anspruch des flächensparenden Bauens umsetzen zu können, ist die Wandhöhe mit 15 m alt auf 25,50 m neu sowie die GFZ von 1,2 alt auf 2,0 neu angepasst worden.

Durch die Erhöhung der Wandhöhe im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan reduziert sich die versiegelbare Fläche $GRZ_{alt}=0,6$ auf $GRZ_{neu}=0,5$. Die attraktive Freiflächenplanung des Geländes führt zu einer Aufwertung des Gesamterscheinungsbildes des Baugebietes am Graf-Zeppelin-Platz und trägt damit zum positiven Erscheinungsbild des gesamten Stadtquartiers bei.

Die Stadt Garching hat bereits im Stadtentwicklungsplan 2006 für das Gewerbegebiet Hochbrück als städtebauliche Zielsetzung die Aufwertung des gesamten Gebietes festgelegt. Durch die U-Bahnanbindung des Gebietes wurde das Gebiet vermehrt für Personalintensive Gewerbebetriebe attraktiv. Somit sollen flächenintensive Gewerbebetriebe langfristig durch Büro- und Verwaltungsnutzungen abgelöst werden. Durch die Erhöhung der Wandhöhe nimmt die flächenintensive Bebauung ab und ermöglicht eine hochwertige Gestaltung der Grünanlagen. Auch wird die Neuausweisung von Gewerbegebieten auf das notwendigste Maß beschränkt. Diese Zielsetzung verfolgt die Stadt bewusst zunächst durch vorhaben- und projektbezogenen Einzelmaßnahmen, wie etwa dem Business Campus oder der Swiss Life Ansiedlung. Gleichzeitig soll auch die Wohnnutzung in Hochbrück ausgeweitet werden um kurze Wege zwischen Arbeit und Wohnen zu ermöglichen.

Im Rahmen dieses städtebaulichen Konzepts stellt sich die vorliegende Planung als weiterer sinnvoller und konsequenter Baustein dar um den Umbau und die Weiterentwicklung des Gebietes konsequent fortzusetzen. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden eine Vielzahl qualifizierter Arbeitsplätze geschaffen, bestehende Gewerbestrukturen hin zu weniger flächenintensiven und emissionsärmeren Nutzungsstrukturen umgebaut und Gebäude mit höherem architektonischen Anspruch geschaffen. Damit wird der angestrebte Aufwertungsprozess für das Gewerbegebiet auch in diesem Teilbereich fortgesetzt und damit im Sinne der gewünschten Entwicklung weitergeführt.

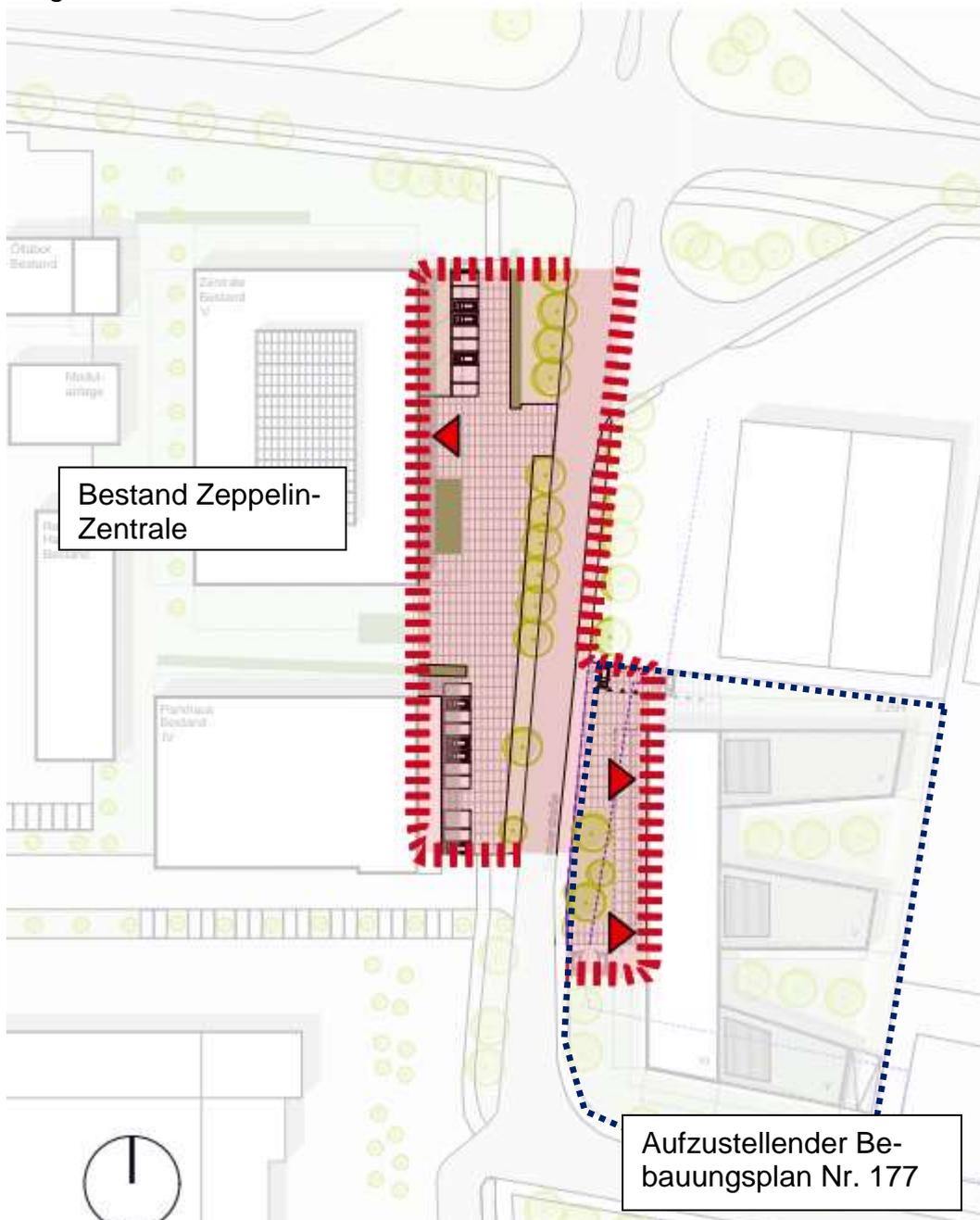
Damit beginnt sich der im Umfeld des U-Bahnhofes Garching-Hochbrück durch Bebauungspläne eingeläutete Strukturwandel auch in diesen Bereich zu etablieren.

Die Anpassung des rechtskräftigen Bebauungsplans wird als nicht zielführend erachtet, da die unterschiedlichen Anforderungen der Unternehmen an den Standort und ihr Gebäude nur sehr bedingt berücksichtigt werden können. Durch eine generelle Anhebung der Nutzungsmöglichkeit der Grundstücke allein ist nämlich nicht sichergestellt, dass sich inner-

halb der Gewerbestruktur die verfolgten Änderungen ergeben. Insbesondere ermöglicht die Anlassbezogene Planung eine Reduzierung der überbauten Flächen und eine verstärkte Durchgrünung des Gebietes, welche wiederum Vorbild für weitere Strukturänderungen von bestehenden Betrieben sein kann. Für diesen (langen) Prozess der Strukturänderung des Gebietes wird von der Stadt die Strategie der „städtebaulichen Trittsteine“ als nach wie vor zielführend und richtig bewertet, weshalb bewusst nicht der Weg eines großräumigeren Angebotsbebauungsplans gegangen wird.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) ist erforderlich, um die planungsrechtliche Zulässigkeit für das Vorhaben zu schaffen.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt.



Adressbildung durch Erweiterung des Graf - Zeppelin – Platzes

3 Planungskonzept

Das Gebiet wird gemäß den bisherigen Festsetzungen weiterhin als Gewerbegebiet genutzt. Der neue Bebauungsplan wird hinsichtlich des Bauraums, des Maßes der baulichen Nutzung sowie den Stellplatzflächen angepasst.

Das Planungskonzept sieht einen 6-geschossigen Verwaltungsneubau inkl. Staffelgeschoss mit einer Höhe von ca. 20,5 m - 25,5 m vor. Im obersten Staffelgeschoss befinden sich dabei Konferenzräume und Dachterrassen.

In den darunter liegenden vier Regelgeschossen sind Büroflächen mit unterschiedlichen Nutzungskonzepten sowie Besprechungsräume und Teambereiche vorgesehen.

Im Erdgeschoss (EG) befinden sich der Eingang, ein Bistro mit Zugang zu den Innenhöfen sowie weitere Besprechungsräume und Büroflächen. Weiterhin befinden sich im EG Büroräume mit einem angrenzenden Eltern-Kind-Bereich und einer Freifläche. Dies ermöglicht Arbeitnehmern in besonderen Fällen ihr Kind mit zur Arbeit nehmen zu können.

Weiter ist ein Untergeschoss mit einer Tiefgarage sowie Umkleiden mit Duschen, Neben- und Technikräumen geplant. Der größte Teil der insgesamt 159 Stellplätze wird / kann zentral in der Tiefgarage untergebracht. Einige wenige Stellplätze werden zum Teil ebenerdig auf dem Grundstück und darüber hinaus auf der gesamten Fläche des Vorhabenträgers in Gebäudenähe verteilt. Diese werden dinglich zugunsten des Vorhabens gesichert. An Stelle einer Tiefgarage kommt als Planungsvariante, sofern dadurch die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden können, die Herstellung eines Parkhauses in der Nachbarschaft in Betracht.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ergibt sich aus der Garagen-, Fahrrad- und Stellplatzsatzung (GaFStS) der Stadt Garching. Die Berechnung erfolgt auf Basis der Anzahl der Stellplätze für Büro- und Verwaltungsräume. Die weiteren zulässigen Nutzung wie bspw. Cafeteria oder Bistro sind nur für die Mitarbeiter des Büros- und Verwaltungsgebäudes vorgesehen und lösen somit keinen weiteren Stellplatzbedarf aus.

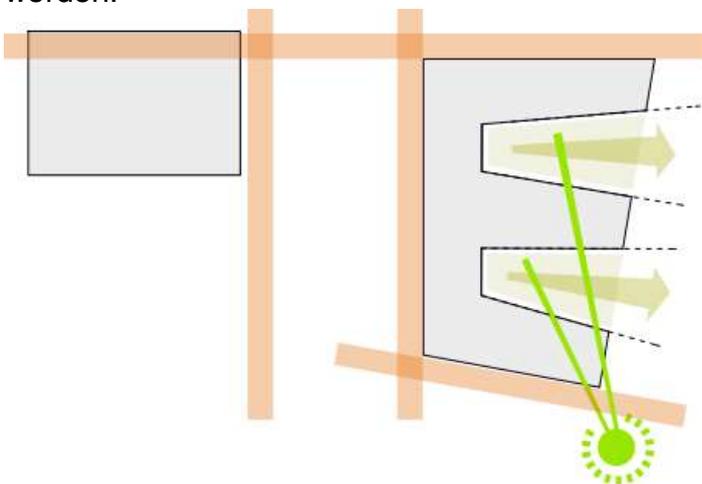
Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 177 „Büro- und Verwaltungsgebäude am Graf-Zeppelin-Platz“ soll Baurecht für die Errichtung eines entsprechenden Parkhauses geschaffen werden.

In der Planungsvariante würde dann ein Untergeschoss unter dem Hauptgebäudekörper sowie unter dem nördlichsten Finger errichtet werden. Dieses dient zum Einstellen der Fahrräder (über eine Rampe anfahrbar), Umkleidekabinen sowie Lagerräume. Neben der Tiefgarage als solcher entfielen in der Planungsvariante die Zufahrt zur Tiefgarage. Der Zufahrtsbereich Tiefgarage würde dann als Aufstellfläche für die Müllpresse sowie 2 zusätzliche Stellplätze für Handwerker / Dienstleister genutzt werden.



Zwischen der bestehenden Zeppelin-Zentrale (im Bild rechts) und dem geplanten Neubau (links) soll ein großzügiger Vorplatz als „shared space“ geschaffen werden.

Durch die nach Osten geöffnete Kammstruktur des geplanten Gebäudes und der damit verbundenen Öffnung der Höfe kann eine verbesserte Belichtung und natürliche Belüftung der Arbeitsplätze sowie insgesamt eine bessere Qualität der Innenhofflächen erreicht werden.



Nach Osten geöffnete Kammstruktur und Öffnung der Innenhöfe

Insgesamt sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Höchstmaß an Flächen sparer und wirtschaftlicher Erschließung des Baugebietes ermöglichen. Auf diese Weise kann den funktionalen Bedürfnissen des Vorhabenträgers entsprechend, ein kompaktes und dicht genutztes, aber dennoch gut eingegrüntes Baugebiet geschaffen werden.

4 Grünordnung

Mit den grünordnerischen Festsetzungen soll die Zielsetzung der Durchgrünung des Baugebiets umgesetzt werden. Ziel ist es Randbereiche und mindestens 25 % der gesamten Baufläche zu begrünen. Mit Ausnahme des Vorplatzbereichs zum Graf-Zeppelin-Platz hin sind alle nicht befahrbaren Flächen wasserdurchlässig zu gestalten.

Der Grünordnungsplan sieht mit Ausnahme des Vorplatzbereichs zum Graf-Zeppelin-Platz hin die Anlage von begrünter Flächen entlang der Grundstücksgrenzen vor.

Je 350 qm Grundstücksfläche ist ein Baum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Die nach den Festlegungen gepflanzten Bäume, Sträucher und Unterpflanzungen sind zu pflegen und zu erhalten. Für die Bepflanzung sind standortgerechte Bäume zu verwenden.

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

Für die Dachform der Bebauung wurden Flachdächer festgesetzt, die zu begrünen sind, exklusive der Dachterrassen und der Dachfläche des Technikbereiches.

5 Boden, Wasserhaltung und Niederschlagswasser

Das zu bebauende Grundstück liegt im Bereich von Nieder- und Spätglazialterrassenschottern, die sich aus Kies und Sanden zusammensetzen.

Unter diesen Böden folgen in sehr großer Dicke die tertiären Schichten der Oberen Süßwassermolasse, die regional als Flinz bezeichnet werden. Erfahrungsgemäß sind örtlich lebhaftere Wechsellagerungen aus Tonen, Schluffen, Sanden und Mergeln zu erwarten.

Die Baugrundverhältnisse sind als günstig einzustufen.

Der anstehende Baugrund wird durch geringmächtige Auffüllungen aus den vorausgehenden Nutzungen (Trag-/Frostschutzschichten, Grabenverfüllungen und dgl.) eingenommen. Im Detail wird auf die Vorerkundungen des Berichtes 2190799 „Orientierende Altlastenuntersuchung“ verwiesen. Unterhalb stehen in einer wechselnden Stärke von 5-7 m (nach derzeitigem Kenntnisstand) fluvioglaziale Kiese mitteldichter bis dichter Lagerung an. Diese liegen den tiefer anstehenden Tertiärschichten als Wechselfolge von mitteldichten bis dichten Sanden, Tonen und Schluffen auf. Diese stehen im Baufeld bis in die vom Bauwerk beanspruchte Tiefe an und stellen den maßgeblichen Baugrund dar.

Die Gründung des Gebäudes kann als Flachgründung in den anstehenden Kiesen entsprechend den Bemessungskennwerten nach DIN 1054 im Entwurf konzipiert werden. Auf Basis der Statik und der Ausführungsplanung sind abschließend die Nachweise GZ 1 und GZ 2 zu führen. Es kann daher eine Gründung mittels Streifen- wie Einzelfundierungen vorgenommen werden. Das Bauwerk bindet temporär im Hochwasserfall in das Grundwasser ein. Aus der dann vorliegenden Aufstauwirkung sind keine Beeinträchtigungen umliegender Bauteile und/oder dem Grundwasser selbst zu besorgen. Die Umläufigkeit kann zudem durch hydraulisch hochwirksame Verfüllungen der Arbeitsräume günstig gestaltet werden.

Die Abdichtung des Bauwerks kann nach den Vorgaben der WU-Richtlinie erfolgen oder es ist eine Abdichtung nach DIN 18533 W2.1-E zu planen.

Sofern die geplante Bodenplatte unterhalb der Bemessungswasserstände eingebunden wird, ist die Baugrube nach Bedarf gegen Grundwasserzustrom zu schützen. Nach derzei-

tigem Kenntnisstand sind allenfalls lokale Wasserhaltungen im Bereich von Unterzügen oder punktueller Fundamente vorzunehmen. Es ist eine wasserrechtliche Genehmigung notwendig.

Für die Bemessung und Planung der Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser ist als fachliche Arbeitsgrundlage das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) zu verwenden.

Dies gilt grundsätzlich auch für die Beseitigung von verschmutztem Niederschlagswasser von stark befahrenen Verkehrsflächen sowie Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird. Hier ist eine Ableitung in die Schmutzwasserkanalisation nur zulässig, sofern eine Beseitigung gemäß der technischen Regeln nicht umsetzbar ist. Hierzu ist zudem die Zustimmung des Kanalnetzbetreibers erforderlich.

6 Altlasten

Für das Planungsgebiet wurden im Jahr 2019 eine historische Erkundung sowie eine orientierende Altlastenuntersuchung durchgeführt.

Die historische Erkundung erbrachte für den weiteren Umgriff des Untersuchungsareales sowie für das Untersuchungsgrundstück selbst eine Vornutzung bis Mitte der 1960er Jahre als landwirtschaftliches Nutzgebiet und sodann eine Bebauung mit Lagerhallen, die noch heutiger Bestand sind.

Im Zuge der Bodenuntersuchungen aus Kleinrammbohrungen wurden teilweise bis ca. 1,10 m unter GOK kiesige, organoleptisch unauffällige Auffüllungen angetroffen. Ausgewählte Bodenproben wurden auf die gängigen Leitparameter untersucht. Bei diesen im Hinblick auf die Gefährdungsabschätzung durchgeführten Untersuchungen zeigten sich überwiegend sehr geringe Belastungen. Es wurde lediglich eine Hilfwert-1-Überschreitung ermittelt. Hilfwert-2-Überschreitungen wurden gar nicht festgestellt. Die entsorgungsrelevanten Analysen ergaben gemäß der Bewertung nach Eckpunktepapier keine erhöhten Stoffkonzentrationen, da die gemessenen Stoffkonzentrationen stets die Z0-Werte unterschritten.

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen dennoch Auffälligkeiten beim Aushub auftreten, sind die zuständigen Behörden zu informieren und ein Fachgutachter einzuschalten. Auf Grund der aktuellen Kenntnislage sind jedoch aus gutachterlicher Sicht keine weiteren Maßnahmen zu besorgen.

Laut Aussage des Wasserwirtschaftsamtes im Zuge der frühzeitigen Beteiligungen grenzt der nordöstliche Bereich des Planungsgebiets an eine verfüllte ehemalige Kiesgrube an. Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt München zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

7 Immissionsschutz

Das Baugebiet des Bebauungsplans Nr. 177 ist hinsichtlich der in ihm zulässigen Geräuschemissionen beschränkt. Diese Beschränkung ist erforderlich, um die schalltechnische Verträglichkeit mit den umgebenden weiteren Gewerbenutzungen und insbesondere

mit der Wohnnutzung im Süden (z.B. im Bebauungsplan Nr. 47 „Heidenheimer Straße/Parkstraße“) herzustellen.

Mit der Geräuschkontingentierung der Gewerbefläche im Bebauungsplan Nr. 177 wird auch dem Planungswillen der Stadt Garching Rechnung getragen, die bestehenden Gewerbegebiete beidseits der B471 in Hochbrück sowohl untereinander als auch in Bezug auf die Gewerbegebietsflächen in Garching allgemein nach der Art und den Eigenschaften der Betriebe - insbesondere hinsichtlich deren Geräuschemissionen - zu gliedern. Es wird deshalb im Fall des Bebauungsplans Nr. 177 gebietsübergreifend auf den bestehenden Bebauungsplan Nr. 91 „Zwerchteile Nord-West“ der Stadt Garching vom 18.11.1986 Bezug genommen. Der Bebauungsplan Nr. 91 setzt ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ohne Emissionsbeschränkungen fest. Dieses Gewerbegebiet ist auch nicht durch geräuschempfindliche Wohnnachbarschaft eingeschränkt.

In der Summe wird somit seitens der Stadt das Ziel verfolgt, auf den südlichen Gewerbegebietsflächen „leisere“, auf den nördlichen Gewerbegebietsflächen eher „lautere“ und im Bereich des Bebauungsplans Nr. 91 nicht geräuscheschränkte Gewerbebetriebe anzusiedeln. Bei der Festsetzung der Geräuschkontingente war außerdem die städtebauliche Erwägung der Stadt Garching zu beachten, das bestehende Gewerbegebiet im Bebauungsplan Nr. 119 Teil D zu erhalten und fortzuentwickeln. Dabei war die in der Vergangenheit bauleitplanerisch geschaffene städtebauliche Situation auch im Hinblick auf angrenzende Nachbarbebauung im Rahmen der Konfliktbewältigung/Abwägung zu berücksichtigen.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 177 wurde bzgl. der Geräuschemissionen und -immissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 5616/B1/stg vom 28.06.2019 erstellt. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

Gewerbegeräusche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß §1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nach den Eigenschaften von Betrieben und Anlagen hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Dazu wurde im Gebiet die zulässige Geräuschemission in Form von Emissionskontingenten gemäß DIN 45691 festgesetzt.

Dies war notwendig, um an den maßgeblichen Immissionsorten an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 im Zusammenwirken aller gewerblichen Geräuschquellen sicherzustellen.

Die Einhaltung der maximal zulässigen Geräuschemissionskontingente kann beim Bau oder bei immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bei Neu- oder Umplanungen von der Genehmigungsbehörde überprüft und umgesetzt als Immissionsanteile in die entsprechenden Bau- und Betriebsgenehmigungen aufgenommen werden.

Dadurch ist langfristig sichergestellt, dass im Zusammenwirken aller gewerblichen Geräuschemittenten keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche an schützenswerter Bebauung eintreten.

Baulicher Schallschutz

Um den in Gewerbegebieten allgemein zulässigen gewerblichen Geräuschemissionen bis 65 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts einerseits und den von den tangierenden Straßen ausgehenden Geräuschen andererseits Rechnung zu tragen, wurden ferner Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt, die für Aufenthaltsräume ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

Die Kenntnis der in der vorliegenden Begründung des Bebauungsplanes genannten DIN-Normblätter, ISO-Normen oder VDI-Richtlinien ist für den Vollzug des Bebauungsplanes nicht erforderlich, da alle relevanten Vorgaben hieraus in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen wurden. Für weiterführende Informationen sind die genannten Normen und Richtlinien bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen und bei dem Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.

8 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Ein Ausgleich entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist nicht erforderlich, da gemäß §13a Abs. 4 BauGB die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des §1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits als zulässig gelten.

9 Artenschutz

Das Planungsgebiet ist fast vollständig versiegelt. Bei einer Begehung der Fläche konnten keine Lebensräume für wertgebende Tier- oder Pflanzenarten festgestellt werden. Dementsprechend sind auch keine nennenswerten Auswirkungen auf Flora und Fauna im Planungsgebiet zu erwarten.

Im Planungsgebiet liegen keinerlei rechtskräftige Schutzgebiete vor. Durch die Lage im Gewerbegebiet und an stark frequentierten Straßen sind keine schützenswerten Tier- und Pflanzenarten im Gebiet zu vermuten.

Beim Abbruch bestehender Gebäude sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten.

10 Art und Maß der baulichen Nutzung

In dem Baugebiet sind Büro- und Verwaltungsgebäude, Stellplätze, Tiefgaragen sowie Nebenanlagen zulässig. Zulässig sind weiterhin die im direkten Zusammenhang mit der zulässigen Nutzung stehenden sonstigen Haupt- und Nebennutzungen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Planungsgebiet zum einen über unterschiedlich festgelegte Wandhöhen und zum anderen über die maximal zulässige Geschosßflächenzahl (GFZ) begrenzt.

Für das Baugebiet wird im Bebauungsplan eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt.

Die festgesetzte GRZ liegt unter der gem. §17 BauNVO in Gewerbegebieten zulässigen Grundflächenzahl von 0,8.

Die gemäß Bebauungsplan festgesetzte GRZ darf jedoch durch Anlagen gemäß §19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,75 überschritten werden. Zusätzlich darf dieser Wert bis zu 0,80 um die Tiefgaragenflächen überschritten werden, die mit mindestens 0,80 m Erdreich überdeckt sind.

Die Baugrenzen verlaufen entlang des Gebäudekörpers. Das Gebäude rückt im Nord-Westen im Erdgeschoss ein. Dies begründet die unterschiedlichen Anfahrtsbreiten der Stellplätze im Bebauungsplan und im Vorhaben- und Erschließungsplan. Die Anfahrtsbreite gemäß GaStellV ist gegeben.

Zur Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschoßflächen ist die Gesamtfläche des Baugrundstücks maßgebend. Bei der Ermittlung der Geschoßfläche sind Flächen von Aufenthaltsräumen in Keller- und Dachgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

Bei der Ermittlung der zulässigen Geschoßfläche bleiben integrierte Garagen unberücksichtigt.

Änderungen der Festsetzungen im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

	Rechtskräftiger B - Plan	Geplante Änderung Bebauungsplan Nr. 177
Art der Nutzung	Gewerbegebiet GE	Büro- und Verwaltungsgebäude
Grundflächenzahl GRZ I	0,6	0,5
Grundflächenzahl GRZ II	0,8	0,8
max. Geschossflächenzahl	1,2*	2,0
maximale Wandhöhe	17,0 m	25,5 m

* die max. Geschossflächenzahl darf im rechtskräftigen B-Plan bei Gebäuden mit Geschoßhöhen über 3,5 m bis zu 20 % überschritten werden, wenn die Überschreitung ausschließlich durch Geschoßhöhen von größer als 3,5 m bedingt ist

Abstandsflächenbelange

Die städtebauliche Begründung für die Anordnung von Abstandsflächen geringerer Tiefe, wie nach dem Regelsystem der BayBO vorgegeben, findet sich in der Zielsetzung, dass die Fahrradabstellplätze überdacht sein sollen, um eine attraktive Alternative zum Auto anbieten zu können. Die angrenzenden Nutzungen der Büroflächen im Süden des Gebäudes werden den Lichtverhältnissen angepasst genutzt (bspw. als Besprechungsraum). Da die Fahrradabstellplätze keine Seitenwände und auch keine rückseitige Wand erhalten, werden deren Verschattungswirkungen nur untergeordnet sein.

Außerdem ist in den Räumlichkeiten des EG durch die geplante offene Raumstruktur und einer zweiseitigen Belichtung über die Süd- und/oder Innenhoffassade eine ausreichende Belichtung gewährleistet.

Eine ausreichende Belüftung der im EG des Hauptgebäudes angrenzenden Büroarbeitsplätze wird durch eine mechanische Be- und Entlüftung sichergestellt.

11 Realisierung

11.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

11.2 Erschließungskosten

Das Grundstück im Planungsumgriff ist vollständig erschlossen. Es fallen zunächst keine Kosten für die öffentliche Erschließung an.

Stadt Garching
Garching, _____.____.2020

Dr. Dietmar Gruchmann
Erster Bürgermeister



Stadt Garching b. München
Rathausplatz 3
85748 Garching

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 177 „Büro- und Verwaltungsgebäude am Graf-Zeppelin-Platz“

Teil B Textteil

Dieser Textteil umfasst 9 Seiten

Verfasser:

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

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

München, den 26.03.2020

VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 25.07.2019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 25.07.2019 fand in der Zeit vom 14.08.2019 bis 23.09.2019 statt.
- c) Zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 25.07.2019 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 14.08.2019 bis 23.09.2019 beteiligt.
- d) Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 05.11.2019 wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.12.2019 bis 10.02.2020 öffentlich ausgelegt.
- e) Zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 05.11.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.12.2019 bis 10.02.2020 beteiligt.
- f) Die Stadt Garching hat mit Beschluss des Stadtrates vom 26.03.2020 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.03.2020 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

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauN-VO), des Art. 81 Abs. 2 der Bayer. Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 177 »Büro- und Verwaltungsgebäude am Graf-Zeppelin-Platz« besteht aus der Bebauungsplanzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen und Hinweisen sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 26.03.2020 und diesen textlichen Festsetzungen und Hinweisen. Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom 26.03.2020.

FESTSETZUNGEN DUCH TEXT

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 In dem Baugebiet sind folgende Nutzungen zulässig:
- Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Stellplätze, Tiefgaragen,
 - Nebenanlagen.
- 2.2 Zulässig sind weiterhin die im direkten Zusammenhang mit der zulässigen Nutzung stehenden sonstigen Haupt- und Nebennutzungen.
- 2.3 Auf den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen „N“ sind ebenerdig zulässig:
- Stellplätze,
 - überdachte Fahrradabstellplätze mit einer maximalen Grundfläche von 65 m² und einer maximalen Höhe von 2,80 m über der Höhenkote von 484,10 m ü. NN.
 - Notwendige Zufahrten und Zugänge,
 - Aufstellflächen für Müllbehälter und Müllpresse,
 - eine Trafostation
 - eine Raucherkabine im nordöstlichen Bereich des Baugebietes mit einer maximalen Grundfläche von 15 m² und einer maximalen Wandhöhe als oberen Abschluss der Seitenwände von 2,80 m über der Höhenkote von 484,10 m ü. NN.
- 2.4 Auf der festgesetzten Fläche für Vorplatz „V“ sind ebenerdig zulässig:
- Stellplätze,
 - Fahrradabstellplätze,
 - Aufenthaltsbereiche,
 - Notwendige Zufahrten und Zugänge.

2.5 Auf der festgesetzten Fläche für Tiefgaragen „TG“ sind zulässig:

- Tiefgaragen (TG),
- zwei ebenerdige Aufenthaltsbereiche (Terrassenbistros) mit einer maximalen Grundfläche von 11,0 m x 6,50 m im nördlichen und 13,0 m x 6,0 m im südlichen Innenhof,
- Notwendige Zufahrten und Zugänge,
- Aufstellflächen für Müllbehälter und Müllpresse.

2.6 Auf der festgesetzten Fläche für Tiefhof „T“ ist zulässig:

- ein Tiefhof mit Treppenauf- bzw. abgang sowie Aufzug.

2.7 Kontingentierung der Geräuschemissionen

Im Baugebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen je m² Grundfläche folgende Emissionskontingente L_{EK} nicht überschreiten

(§1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO):

tags: L_{EK} = 66 dB(A) nachts: L_{EK} = 51 dB(A)

Als emittierende Fläche (Kontingentfläche) gilt die gesamte vom jeweiligen Betrieb bzw. Vorhaben innerhalb des Bebauungsplanumgriffs in Anspruch genommenen Fläche, einschließlich die zur Betriebsfläche gehörenden Grünflächen.

Wenn dem Vorhaben nur ein Teil der Gesamtkontingentfläche zuzuordnen ist, so ist auch nur das Emissionskontingent L_{EK} dieser Teilfläche dem Vorhaben zuzuordnen. Sind dem Vorhaben mehrere Kontingentflächen oder mehrere Teile von Kontingentflächen zuzuordnen, so sind die jeweiligen Immissionskontingente L_{IK} zu summieren. Ein festgesetztes Emissionskontingent darf zeitgleich nicht mehrfach in Anspruch genommen werden.

Wenn Anlagen oder Betriebe Immissionskontingente von anderen Kontingentflächen und/oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine zeitlich parallele Inanspruchnahme dieser Immissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Dienstbarkeit oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).

Die Berechnung der zulässigen Immissionskontingente L_{IK} je Betrieb ist unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung nach der Formel $\Delta L = 10 \cdot \lg(4\pi s^2/s_0^2)$ mit s₀=1m und s=Abstand in m, mit gleicher Höhe von Kontingentfläche und Immissionsort durchzuführen.

Das Ergebnis ist auf 0,1 dB(A) zu runden.

Der Nachweis der Einhaltung der sich aus den Emissionskontingenten L_{EK} ergebenden zulässigen Geräuschimmissionskontingente L_{IK} der einzelnen Betriebe ist für Immissionsorte im Sinne von Nr. 2.3 der TA Lärm an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Gebäudefassaden der außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegenden Nutzungen, in denen sich zum Zeitpunkt der Genehmigung des Betriebs Fenster von Aufenthaltsräumen befinden oder auf Grund von Planungsrecht entstehen können, zu führen.

Der Nachweis ist insbesondere für Immissionsorte im Bereich der im Süden liegenden Wohngebiete zu führen.

Unterschreitet der sich auf Grund der Festsetzung ergebende zulässige Immissionsanteil L_{IK} des Betriebes den am Immissionsort geltenden Immissionsrichtwert um

mehr als 15 dB(A), so erhöht sich der zulässige Immissionsanteil auf den Wert $L_{IK} = \text{Immissionsrichtwert} - 15 \text{ dB(A)}$ [Relevanzgrenze].

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist bei der Planung der Betriebsanlagen darauf zu achten, dass auf den jeweiligen unmittelbaren Nachbargrundstücken an den nächstgelegenen Nachbarimmissionsorten (Fenster von Aufenthaltsräumen) bzw., wenn das Nachbargrundstück nicht bebaut ist, an den nächstgelegenen Baugrenzen, die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete gemäß Nr. 6.1.b TA Lärm eingehalten werden.

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Für das Baugebiet wird eine maximal zulässige Geschosßflächenzahl (GFZ) von 2,0 festgesetzt.
- 3.2 Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,5 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Ziffer 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,75 überschritten werden. Der Wert von 0,75 darf bis maximal 0,80 überschritten werden um die Tiefgaragenflächen, die mit mindestens 0,80 m Erdreich überdeckt sind.
- 3.3 Zur Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschosßflächen ist die Gesamtfläche des Baugrundstücks maßgebend. Bei der Ermittlung der Geschosßfläche sind Flächen von Aufenthaltsräumen in Keller- und Dachgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträumen und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.
- 3.4 Bei der Ermittlung der zulässigen Geschosßfläche bleiben integrierte Garagen unberücksichtigt.

4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

- 4.1 Es gilt die in der Planzeichnung eingezeichnete Baugrenze.

5 Höhenentwicklung, bauliche Gestaltung, Stellplätze

- 5.1 Die festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe von 25,50 m bezieht sich auf die Höhenkote von 484,10 m ü. NN. Die Wandhöhe ist das Maß von der festgesetzten Höhenkote bis zum oberen Abschluss der Wand inkl. Attika. Brüstungen auf Flachdächern etc. zählen zur Wandhöhe.
- 5.2 Es sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 5° zulässig. Flachdächer sind zu begrünen. Auf die Begrünung kann zugunsten von Photovoltaik-, Solaranlagen, Dachterrassen und Technikflächen verzichtet werden.
- 5.3 Die maximal zulässige Wandhöhe der Gebäude kann für einen Treppenhaus-Dachausstieg sowie eine Aufzugsüberfahrt ausnahmsweise bis zu einer Grundfläche von 50 qm um bis zu 4,10 m sowie auf weiteren maximal 600 m² um bis zu 3,40 m

für sonstige Dachaufbauten (z.B. Raumluftechnische Geräte, Rückkühler, Kanäle etc.) überschritten werden. Die Dachaufbauten sind um mindestens 2,00 m hinter der Fassade zurückzusetzen und mit einer luftdurchlässigen Metallfassade zu verblenden.

- 5.4 Werbeanlagen sind ausschließlich an den Außenwänden der Gebäude zulässig. Die Attika- oder Traufhöhe darf nicht überschritten werden. Bei Leuchtkästen sind Höhen von max. 1,00 m zulässig. Einzelne Buchstaben sind bis zu einer Höhe von max. 1,25 m zulässig. Zusammenhängende Werbelogos sind mit Abmessungen von max. 2 x 2 m zulässig.
- 5.5 Bei Leuchtreklamen ist Blink- und Wechsellicht unzulässig.
- 5.6 Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind auf dem Privatgrundstück unterzubringen. Gemäß Garagen-, Fahrrad- und Stellplatzsatzung (GaFStS) der Stadt Garching sind mindestens 159 Stellplätze nachzuweisen.
- 5.7 Oberirdische Kfz-Stellplätze sind nur auf den hierfür vorgesehenen Flächen oder innerhalb der Bauräume zulässig. In den seitlichen Grünstreifen mit einer Breite von mehr als 5,00 m sind begrünte Kfz-Stellplätze zulässig, wenn ein Grünstreifen von mindestens 5,00 m unberührt bleibt.
- 5.8 Außerhalb der Grundfläche für Gebäude ist über der Oberkante Tiefgaragendecke eine Überdeckung mit Mutterboden von mindestens 0,80 m vorzusehen.
- 5.9 Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind mit Ausnahme der Fläche für Vorplatz „V“ mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen auszubilden.

6 Einfriedungen

- 6.1 Einfriedungen des Baugrundstücks sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m gemessen ab 484,10 m üNN zulässig. Sie sind beidseitig mit Sträuchern zu bepflanzen.
- 6.2 Kabelverteilerschächte dürfen nur in die Einfriedung des Grundstücks integriert, auf den Privatgrundstücken aufgestellt werden.

7 Grünordnung

- 7.1 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.
- 7.2 Notwendige Zugänge sowie Befestigungen für einen Eltern-Kind-Bereich, Aufstellflächen für Müllbehälter, Be- und Entlüftungsanlagen o.ä. sind von Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.

- 7.3 Außerhalb des Bauraums sind mit Ausnahme der Fläche für Vorplatz „V“ sowie der Fläche für Tiefhof „T“ alle nicht befahrbaren Flächen bzw. Beläge wasserdurchlässig zu gestalten.
- 7.4 Mindestens 25 % der Gesamtfläche des Baugrundstücks sind als Grünfläche herzurichten.
- 7.5 Je angefangene 350 qm Grundstücksfläche ist ein Baum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen.
Feuerwehrezufahrten sind innerhalb der Grünflächen zulässig, wenn sie mit Rasengittersteinen hergestellt werden und die Bepflanzung nicht beeinträchtigt wird.
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.
- 7.6 Pflanzliste

Bäume I. Wuchsklasse

Berg-Ahorn – *Acer pseudoplatanus*
Spitz-Ahorn – *Acer platanoides*
Stiel-Eiche - *Quercus robur*
Winter-Linde - *Tilia cordata* (nicht an Parkplätzen)

Bäume II. Wuchsklasse

Feld-Ahorn – *Acer Campestre*
Hainbuche - *Carpinus betulus*
Eberesche - *Sorbus aucuparia*
Eingriffeliger Weißdorn - *Crataegus monogyna*
Vogel-Kirsche – *Prunus Avium*

Sträucher

Schlehe - *Prunus spinosa*
Eingriffeliger Weißdorn - *Crataegus monogyna*
Zweigriffeliger Weißdorn - *Crataegus oxyacantha*
Kreuzdorn - *Rhamnus cathartica*
Berberitze - *Berberis vulgaris*
Liguster - *Ligustrum vulgare*
Wolliger Schneeball - *Viburnum lantana*
Pfaffenhütchen - *Euonymus europaea*
Heckenkirsche - *Lonicera xylosteum*
Haselnuß - *Corylus avellana*
Gemeiner Hartriegel - *Cornus sanguinea*
Wacholder - *Juniper communis*

und weitere heimische Bäume und Sträucher.

- 7.7 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
- 7.8 Bei Baumpflanzungen ist nachfolgend aufgeführtes Mindestvolumen für den durchwurzelbaren Raum sicherzustellen:
- Bäume I. Ordnung: mind. 29 m³
 - Bäume II. Ordnung: mind. 21 m³
 - Bäume III. Ordnung: mind. 13 m³
 - Obstbäume: mind. 13 m³

8 Baulicher Schallschutz

Von den nachfolgenden Anforderungen kann abgewichen werden, wenn bei der konkreten Gebäudeplanung mit einem Gutachten nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße ausreichend sind.

8.1 Schalldämmung der Außenbauteile

Im Bebauungsplangebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die nachfolgenden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens eingehalten werden:

Nach Außen orientierte West-, Süd- und Nordfassaden:	
bei Büroräumen und Ähnliches	erf. $R'_{w,ges} \geq 37$ dB
- bei Wohnungen und Ähnliches	erf. $R'_{w,ges} \geq 42$ dB
alle übrigen Fassaden:	
bei Büroräumen und Ähnliches	erf. $R'_{w,ges} \geq 34$ dB
- bei Wohnungen und Ähnliches	erf. $R'_{w,ges} \geq 39$ dB

Hinweise:

Schallschutz

Gewerbegeräusche

Mit dem Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens kann die Genehmigungsbehörde den Nachweis fordern, dass die festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} durch das entsprechende Vorhaben nicht überschritten werden.

Der Nachweis ist insbesondere an den Wohnnutzungen im Süden zu führen.

Auf den Nachweis kann verzichtet werden, wenn offensichtlich ist, dass es sich um einen nicht störenden, geräuscharmen Betrieb (z. B. nur Büronutzung) handelt.

9 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser / Grundwasserschutz

- 9.1 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).
- 9.2 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).
- 9.3 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).

10 Aufhebung bestehender Bebauungspläne

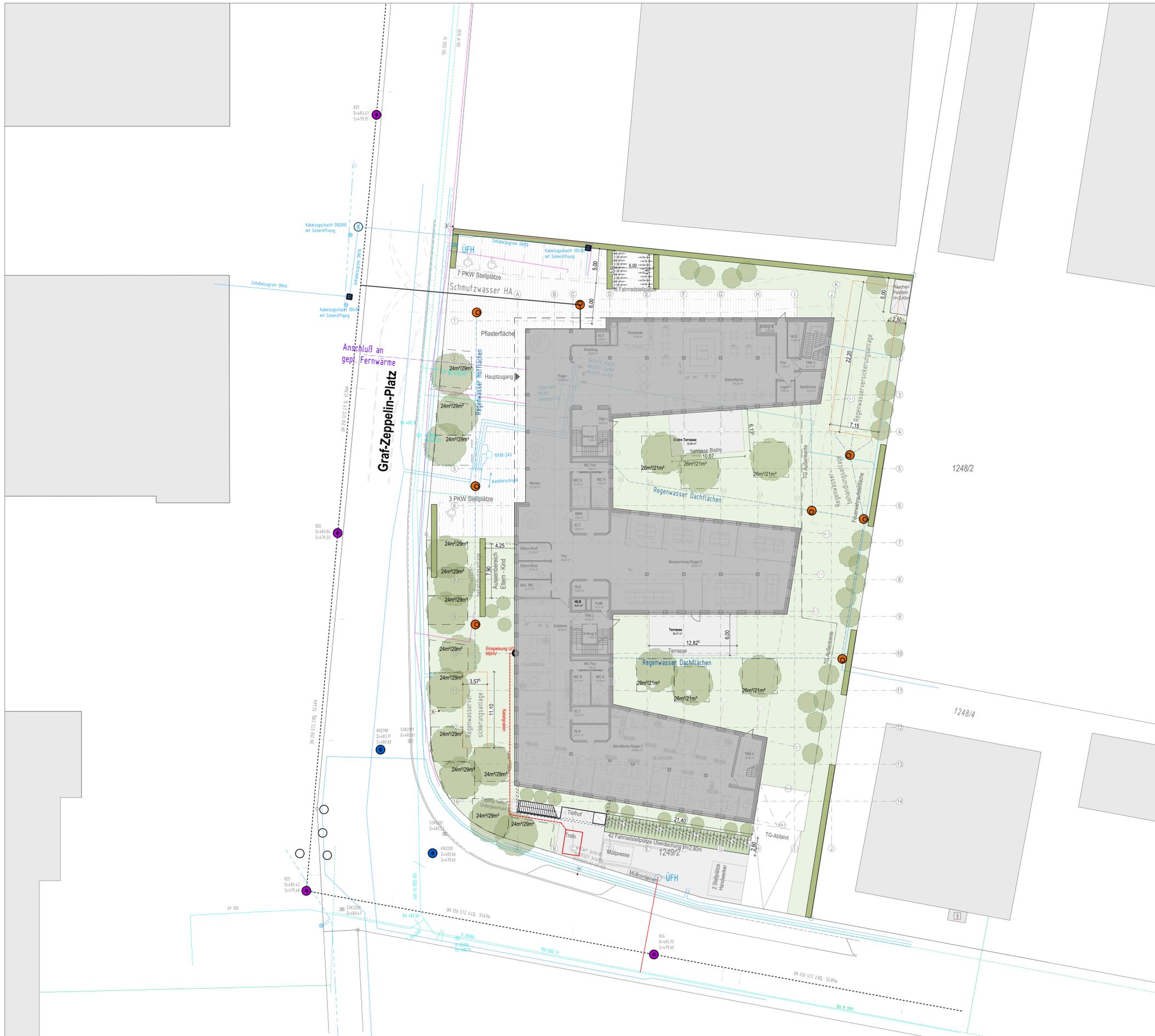
- 10.1 Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans wird der bisherige rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 119 Teil D im Bereich des Planungsgebiets ersetzt.

11 Inkrafttreten

11.1 Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplans durch die Stadt in Kraft.

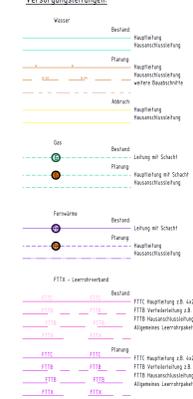
Stadt Garching
Garching, _____.____.2020

Dr. Dietmar Gruchmann
Erster Bürgermeister

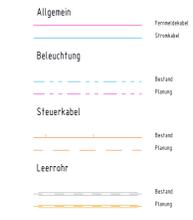


Legende Sparten:

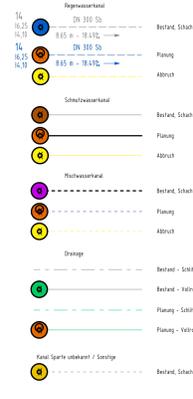
Versorgungsleitungen:



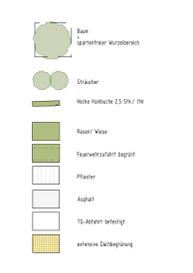
Kabel/Leitungen Bestand:



Abwasserentsorgung:



Legende Außenanlagen:



- VERFAHRENSVERMERKE**
- a) Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 25.07.2019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
 - b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 25.07.2019 fand in der Zeit vom 14.08.2019 bis 23.09.2019 statt.
 - c) Zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 25.07.2019 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 14.08.2019 bis 23.09.2019 beteiligt.
 - d) Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 05.11.2019 wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.12.2019 bis 10.02.2020 öffentlich ausgestellt.
 - e) Zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 05.11.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.12.2019 bis 10.02.2020 beteiligt.
 - f) Die Stadt Garching hat mit Beschluss des Stadtrates vom2020 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.03.2020 als Satzung beschlossen.

Stadt Garching, den

Dr. D. Gruchmann, Erster Bürgermeister 

Ausfertigung der Satzung:

Stadt Garching, den

Dr. D. Gruchmann, Erster Bürgermeister 

g) Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde amgemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Stadt Garching, den

Dr. D. Gruchmann, Erster Bürgermeister 

ZZ20_ARC_2.1_103_LP_XX Vorhaben- und Erschließungsplan mit TG

Projekt: ZZZO_Zeppelin GmbH, Garching
Daimlerstraße 22
85748 Garching bei München

Projektnummer: 17-507



484,10 m LN = FFB ± 0,00 m

Bauherr / Nutzer: ZEPPELIN
Zeppelin GmbH, Garching
Graf-Zeppelin-Platz 1
85748 Garching bei München

Unterschrift: **NETHING**
Generalplaner GmbH
Wegenerstraße 7
89231 Neu-Ulm
+49 731 800 08 0
info@netthing.com
netthing.com

Planverfasser: **NETHING**
Netthing
Generalplaner GmbH
Wegenerstraße 7
89231 Neu-Ulm
+49 731 800 08 0
info@netthing.com
netthing.com

Unterschrift:

Planungsstufe: Entwurf
Planziel: Vorhaben- und Erschließungsplan mit TG
Ausgabe Datum: 24.03.2020

Planstatus	Maßstab	Datum	Bearbeiter	Geprüft	Format
	1:200	Erstellungsdatum	we	le	DIN A0

Plannummer: ZZ20_ARC_2.1_103_LP_XX
XREF: XXX