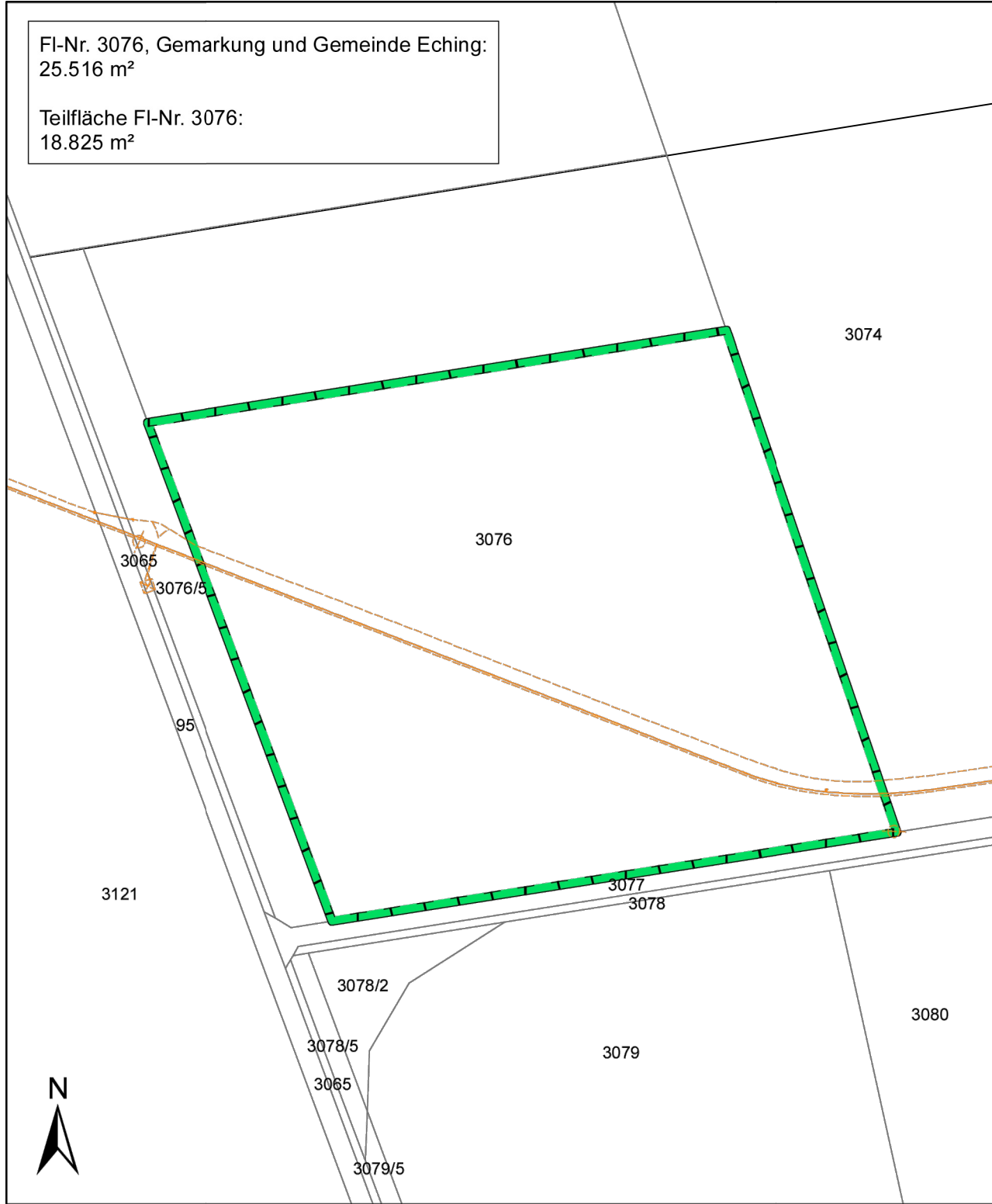
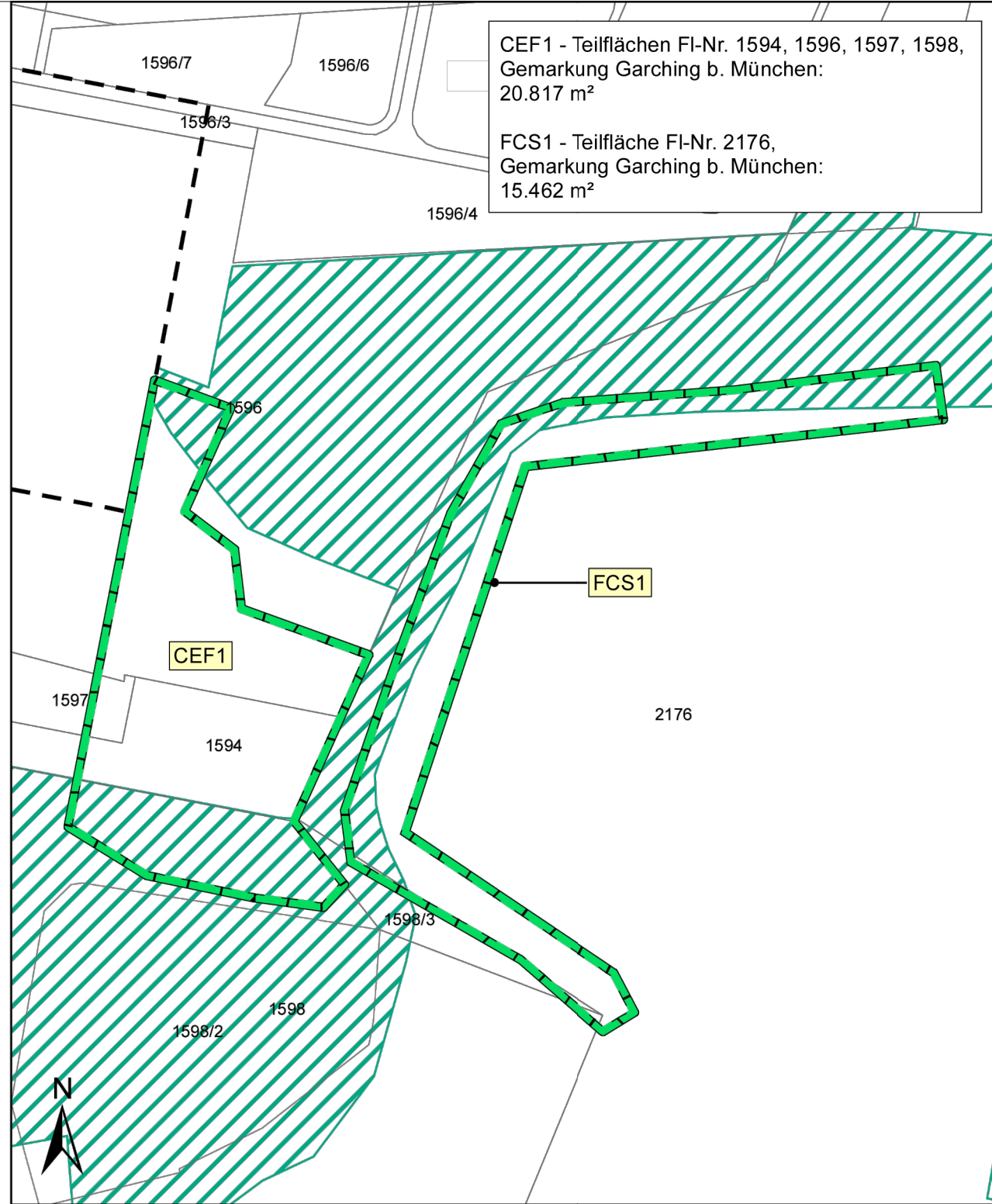




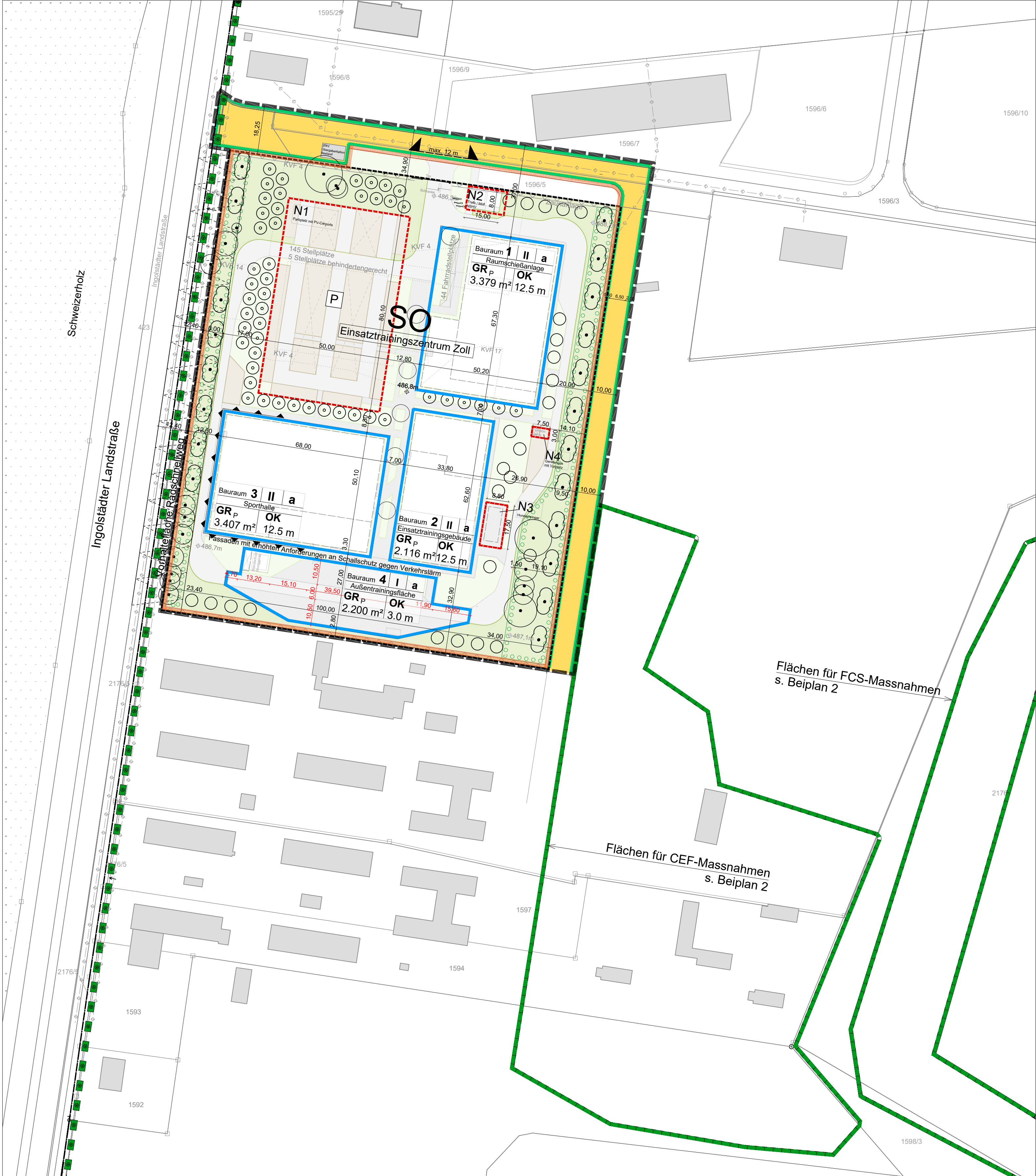
- Legende**
- Ausgleichsfläche (Teilfläche Fl.-Nr. 3076):
Umwandlung von Intensivacker in Extensivgrünland
 - Ausgangszustand BNT:
A11 Intensiv bewirtschafteter Acker
 - Zielzustand BNT:
G212 Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland
 - Gastransportleitung mit Begleitkabel sowie Kabelschutz-
rohranlage mit LWL-Kabeln

Hinweislich: Beiplan 1 Ausgleichsfläche für Naturschutzfachlichen Ausgleich



- Legende**
- Umgrenzung Maßnahme
 - Maßnahme CEF1: Gehölz-, Habitatstrukturen und Nist-
kästen für Vögel und Fledermäuse
 - Maßnahme FCS1: Schaffung von Lebensraum für Reptilien
und Umsiedlung
 - Geltungsbereich B-Plan Nr. 191
 - Bannwald

Hinweislich: Beiplan 2 Ausgleichsflächen für CEF- und FCS-Maßnahmen



- Teil A**
Festsetzungen durch Planzeichen
0. **Geltungsbereich**
- 0.1 ——— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- 0.2 - - - - - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans
1. **Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 SO Sonstiges Sondergebiet mit der besonderen Zweckbestimmung "Einsatztrainingszentrum Zoll"
2. **Bauweise, Baugrenze**
- 2.1 ——— Baugrenze
- 2.2 a Bauweise, abweichend
3. **Maß der baulichen Nutzung**
- 3.1 z.B. II maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse nach § 20 Abs. 1 BauNVO
- 3.2 z.B. GR 3.000 maximal zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO
- 3.3 z.B. OK 12,50 m max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen in Metern bezogen auf den gem. Ziffer 6.1 definierten Höhenbezugspunkt
4. **Nebenanlagen**
- 4.1 z.B. N1 zulässige Bereiche für Nebenanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
5. **Verkehrsflächen**
- 5.1 Offentliche Verkehrsfläche
- 5.2 Straßenbegrenzungslinie
- 5.3 Zufahrtsbereich / maximale Breite der Zufahrt

6. **Grünflächen**
- 6.1 Fläche zu begrünen Wiese
- 6.2 Fläche zu bepflanzen / begrünen: Bäume und Rassen / Wiese
- 6.3 Baumpflanzung festgesetzt
- 6.4 Baum (Bestand) zu erhalten
- 6.5 versickerungsfähige Fläche
- 6.6 asphaltierte Flächen
- 6.7 gepflasterte Flächen
7. **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- 7.1 Erhaltung Grünstruktur aus Bäumen und Sträuchern
8. **Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen**
- 8.1 Höhenlage OK Fertigflusssboden im Erdgeschoss in m ü. NHN als Bezugshöhe
- 8.2 Fassaden mit erhöhten Anforderungen an Schallschutz gegen Außenlärm
9. **Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen**
- 9.1 privater Schmutzwasserkanal Bestand, teilweise stillgelegt
- 9.2 bestehende Hauptversorgungsleitungen, unterirdisch entlang der B13
- 9.3 Flächen mit Kontaminationsverdacht

10. **Hinweise durch Planzeichen**
- Nutzungsschablone
- Bezeichnung des Bauraumes
- Anzahl Vollgeschosse, s. 2.1
- Bauweise, abweichend, s. 2.2
- Nutzungszweck
- maximal zul. Gebäudehöhe, s. 3.3
- maximal zul. Grundfläche, s. 3.2
- Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummern
- Gemeindegrenze
- Bestandsgebäude
- Dachausichten Vorhabenplan
- Angrenzende Waldflächen
- Anbauverbotszone 20 m zur B13 nach § 9 Abs. 1 FStG
- geplanter Radschnellweg
- Umzäunung mit Übersteigenschutz h = 2,20 m
- vorgeschlagene Baumpflanzung, s. Ziffer 13.8 der textlichen Festsetzungen
- 4 - 7 m unter GOK (481-488 m ü. NHN)
- vorgeschlagene Anlagen zur Eigenwerbung (Fahnenmasten)
- Massketten zur Verortung der Bauräume auf dem Grundstück
- Ausgleichsfläche siehe Legenden Beiplan 1 und 2

BAUVORHABEN
Einsatztrainingszentrum Zoll
Garching Hochbrück

BAUHERRIN
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Anstalt des öffentlichen Rechts -
Direktion München - Sparte Facility Management
Sophienstr. 6, 80333 München

PLANUNG

Umweltplanung

ifuplan

Grünordnung

Bebauungsplan

ALEXANDER OVER
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
UND STADTPLÄNER GMBH

ATP
architekten
ingenieure

UNIVERSITÄTSSTADT
GARCHING.

PLANINHALT
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.191
"Einsatztrainingszentrum Zoll Garching
Hochbrück"

V o r a b z u g E n t w u r f

MASSSTAB DATUM INDEX FORMAT
1:1000 24.04.2026 9 VA 1.138 x 594

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 14.12.2021 und 14.12.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.03.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.01.2025 hat in der Zeit vom 02.04.2025 bis 05.05.2025 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.01.2025 hat in der Zeit vom 02.04.2025 bis 05.05.2025 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Die Stadt Garching hat mit Beschluss des Stadtrates vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Garching, den
(Siegel)

Dr. Dietmar Gruchmann, Erster Bürgermeister

Ausgefertigt
Garching, den
(Siegel)

Dr. Dietmar Gruchmann, Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Garching, den
(Siegel)

Dr. Dietmar Gruchmann, Erster Bürgermeister

Index	Name	Datum	Änderung
0	K+P_191	28.09.23	Vorentwurf
1	K+P_191	20.08.24	Ergänzung Ausgleichsflächen
2	atp_001	15.01.25	Umbenennung Teil-SO in Baureaum 1-4, Anpassung Nutzungsschablone, Begrenzung SO
3	atp_001	10.07.25	Ergänzung Planzeichen - Lärmschutz
4	atp_001	28.11.25	Abstellplatz
5	atp_001	24.04.26	Aktualisierung Außenanlagen

