



STADT GARCHING

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG NR. 191
„ETZ EINSATZTRAININGSZENTRUM ZOLL GARCHING HOCHBRÜCK“

Teil B Festsetzungen durch Text

Fassungsdatum: Entwurf, Stand 24. April 2026, 17 Seiten

Verfasser: ATP München Planungs GmbH
Seidlstraße 23, 80335 München

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



TEIL B

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

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

1. Bestandteile der Planung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Planzeichnung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 191, Index 09 vom 24.04.2026 mit Teil A Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen
- Teil B Festsetzungen und Hinweise durch Text vom 24.04.2026
- VE-Pläne, LPH 3, Stand Dezember 2025
 - Außenanlagenplan M 1/500 (Vorentwurf)
 - Ansichten und Schnitte Raumschießanlage M 1/100
 - Ansichten und Schnitte Einsatztrainingsgebäude M 1/100
 - Ansichten und Schnitte Sporthalle M1/100“.

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1.: Es wird ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der besonderen Zweckbestimmung „Einsatztrainingszentrum Zoll“ festgesetzt („SO ETZ“).
- 2.2.: Das Sondergebiet dient ausschließlich als Einsatztrainingszentrum für den Zoll und damit dem hoheitlichen Bedarf des Bundes.
- 2.3.: Zulässig sind Gebäude, bauliche Anlagen, Nebenanlagen, Erschließungs- und Infrastruktureinrichtungen, Freianlagen und Übungsfreiflächen, die dem Betrieb eines Einsatztrainingszentrums des Zolls dienen, insbesondere:
- Raumschießanlagen in Bauraum 1,
Einsatztrainingsgebäude des Zolls in Bauraum 2,
Sporthallen in Bauraum 3,
Außentrainingsfläche für das Einsatztraining in Bauraum 4.
- 2.4.: Eine Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes ist ausgeschlossen.
- 2.5.: Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (§ 12 Abs. 3a BauGB).

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1.: Die im Sondergebiet (insgesamt) zulässige Grundfläche darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO nur bis zu einer GRZ von 0,70 überschritten werden.
- 3.2.: Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen wird die gem. Ziffer A 8.1 der zeichnerischen Festsetzungen festgesetzte Höhenlage

mit Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) + 486,80 mNHN definiert. Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante der Attika.

- 3.3.: Die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen dürfen durch untergeordnete Bauteile (z.B. Blitzfangeinrichtungen, Antennen) und durch notwendige Absturzsicherungseinrichtungen um bis zu 1,2 m überschritten werden. Absturzsicherungseinrichtungen, die die festgesetzten Wandhöhen überschreiten, sind um das Maß ihrer Höhe von der äußeren Kante der jeweiligen Außenwand zurückzusetzen. Als Bezugspunkt für die Bemessung für die Tiefe des Rücksprungs gilt der obere Abschluss der Absturzsicherung.
- 3.4.: Die Zahl der Vollgeschosse ist in den Bauräumen 1, 2 und 3 gemäß Nutzungsschablone in der Planzeichnung auf zwei, in Bauraum 4 auf ein Vollgeschoss begrenzt.

4. Bauweise/Baugrenze

- 4.1.: Für das Plangebiet wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise „a“ festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude grundsätzlich mit allseitigen Grenzabständen zu errichten, hierbei dürfen die Gebäudelängen abweichend von § 22 Abs. 2 S. 2 BauNVO bis zu 68 m betragen.

5. Überbaubare Grundstücksfläche

- 5.1.: Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt (Bauräume).
- 5.2.: Außerhalb der Bauräume sind dem Zweck des Vorhabens dienende Nebenanlagen nur innerhalb der für Nebenanlagen gem. Planzeichen A 4.1 der Planzeichnung ausgewiesenen Bereiche und unter Punkt B 6.4 der Satzung festgesetzten Umfang zulässig.

6. Flächen für Nebenanlagen

- 6.1.: Es wird eine Fläche für Nebenanlagen N1 Parkplatz gemäß Planzeichnung mit dem Nutzungszweck Parkplatz festgesetzt.
- 6.2.: Innerhalb der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen N1 Parkplatz sind ausschließlich oberirdische Stellplätze mit Leitungsinfrastruktur für Elektromobilität sowie Flächen für Photovoltaik (PV) – überdachte Stellplätze und die zugehörigen PV-Überdachungen zulässig.

6.3.: Ausnahmsweise sind innerhalb der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen N1 Parkplatz Füllkörper- bzw. Rohrrigolen sowie unterirdische Zisternen zur Zwischenspeicherung des auf den Dachflächen der Gebäude der Hauptnutzung anfallenden Niederschlagswassers zulässig, soweit dies für die Versickerung des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers oder für eine Grauwassernutzung notwendig ist.

6.4.: Es werden zudem drei weitere Flächen für Nebenanlagen gemäß Planzeichnung festgesetzt. Innerhalb dieser Bereiche wird der Nutzungszweck wie folgt beschränkt:

N2 Trafo / Müll /NSHV
N3 Hundezwinger
N4 Lagerplatz Außenanlage

6.5.: Die Höhe der innerhalb der Flächen für Nebenanlagen N1 bis N4 zulässigen baulichen Anlagen darf 3,50 m nicht überschreiten. Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen wird die in Ziffer 8.1 der zeichnerischen Festsetzungen festgesetzte Höhenlage (OK FFB + 486,80 mNHN) festgesetzt. Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen in der Nebenanlage N1 ist die Oberkante der PV-Module, in den Nebenanlagen N2, N3 und N4 ist die Oberkante der Attika als oberer Bezugspunkt zu verwenden.
Die innerhalb der Fläche für Nebenanlagen zulässigen baulichen Anlagen sind in den Abstandsflächen und ohne eigene Abstandsflächen zulässig, auch wenn sie nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden.

7. Verkehrsflächen

7.1.: Es werden folgende Kategorien von Verkehrsflächen festgesetzt:

öffentliche Verkehrsflächen (Straßenverkehrsfläche) gemäß § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

7.2.: Das innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser kann in die angrenzenden Grünflächen (Ziffer 6.1-6.2 der Festsetzungen durch Planzeichen) versickert werden. Hierfür können innerhalb der Grünflächen Sickermulden bis zu 10cm Tiefe hergestellt werden.

8. Garagen und Stellplätze

- 8.1.: Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen N1 zulässig. Innerhalb der sonstigen überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Stellplätzen unzulässig.
- 8.2.: Ergänzend zu § 2 Abs. 5 in Verbindung mit der Stellplatzsatzung der Stadt Garching i. d. F. vom 07.08.2025 in Verbindung mit der Anlage zur GaStellV ist die Zahl der notwendigen Stellplätze auf Basis des nachfolgenden Schlüssels zu bestimmen:
- 1 PKW-Stellplatz je 40 qm HNF Büro- und Verwaltungsräume
1 PKW-Stellplatz je 50 qm Hallenfläche
- 8.3.: Stellplatzflächen größer als 200 qm im Freien sind flächensparend herzustellen und durch Bepflanzung nach außen abzuschirmen. Eine Durchgrünung der Stellplatzflächen durch Bepflanzungsstreifen ist im Vorhabengebiet nicht erforderlich. Stattdessen sind je 4 Stellplätze / 1 Baum an den planlich festgesetzten Stellen zu pflanzen. § 5 Abs. 3 der Stellplatzsatzung der Stadt Garching i. d. F. vom 07.08.2025 findet ausdrücklich keine Anwendung.
- 8.4.: Ausnahmsweise ist die Errichtung von Behindertenparkplätzen, Lieferverkehrsflächen und Fahrradstellplätzen in den sonstigen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 8.5.: Tiefgaragen sind nicht zulässig.

9. Fahrradabstellplätze

- 9.1.: Innerhalb der festgesetzten Baufelder und der Nebenanlage N1 sind die notwendigen Fahrradabstellplätze gemäß der Stellplatzsatzung Garching und der geltenden gesetzlichen Vorschriften herzustellen und dauerhaft bereit zu halten.
- 9.2.: Ergänzend zu Anlage 1 der Stellplatzsatzung der Stadt Garching ist die Zahl der notwendigen Stellplätze auf Basis des nachfolgenden Schlüssels zu bestimmen:
- 1 Fahrradabstellplatz je 90 qm anrechenbare Nutzfläche Büro- und Verwaltungsräume; mind. 1 Fahrradabstellplatz
- 1 Fahrradabstellplatz je 5 Nutzer, darin enthalten mindestens
2 Fahrradabstellplätze für mehrspurige Fahrräder (z. B. Lastenfahrräder)

10. Dachform, Anlagen auf dem Dach und Dachaufbauten

- 10.1.: Es sind nur Flachdächer mit einer Neigung bis maximal 10° zulässig.

- 10.2.: Flachdächer sind ab einer Bruttodachfläche von 50 qm flächig und dauerhaft extensiv zu begrünen, eine durchwurzelbare Substratschicht von 12 cm ist vorzusehen. Dachflächen mit Anlagen zur solaren Nutzung sind zu begrünen. Dies gilt nicht für diejenigen Teile der Dachflächen, auf denen nutzbare Freibereiche/Terrassen angeordnet sind. Pro Bauraum sind maximal 40 qm als Freibereich / Terrasse zulässig. Die Ausführung der extensiven Begrünung ist als Biodiversitätsdach vorzusehen.
- 10.3.: Dachaufbauten sind grundsätzlich unzulässig. Sie sind ausnahmsweise bei technischer Notwendigkeit in Abweichung von B3.3. bis zu einer Höhe von maximal 3,50 m, gemessen von der OK der Dachhaut des Hauptgebäudes bis zum höchsten Punkt des Dachaufbaus, zulässig und dem Hauptbaukörper untergeordnet anzuordnen. Sie sind, soweit technisch möglich und sinnvoll, in Einheiten zusammenzufassen, ihre Außenansichten sind allseitig mit einer aus Fussgängersicht blickdichten Verkleidung zu umgeben und mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Attikaaußenkante zurückzusetzen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen unter der Festsetzung B3.3.

11. Werbeanlagen

- 11.1.: Werbeanlagen für Fremdwerbung sind unzulässig.
- 11.2.: Werbeanlagen für in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbeanlagen, sich bewegenden Werbeanlagen und Himmelsstrahlern, Lichtprojektionen sind unzulässig.
- 11.3.: Werbeanlagen für Eigenwerbung sind in beschränktem Maße zulässig.
- 11.4.: Die Errichtung von Werbeanlagen für Eigenwerbung wird wie folgt beschränkt: Zum Zweck der Eigenwerbung ist die Aufstellung von drei Fahnenmasten innerhalb der östlich an die Gebietszufahrt angrenzenden und durch die Nebenanlage N2 begrenzten Grünfläche in Form von insgesamt 3 Fahnenmasten mit einer Höhe von maximal 10 m zulässig.
- 11.5.: Hinweistafeln, die als Leitsystem zu Nutzungen in den Sondergebieten dienen sind mit einer maximalen Höhe von 3,00 m zulässig. Die Gestaltung des Leitsystems ist einheitlich zu halten.
- 11.6.: Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gem. § 9 Abs.6 FStrG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

12. Immissionsschutz

- 12.1.: Für die besonders betroffenen Fassaden mit Beurteilungspegeln größer 65 dB(A) tagsüber sind im Hinblick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse schutzbedürftige Aufenthaltsräume gem. DIN 4109-1:2018-01 (Büros u.ä.) nur ausnahmsweise anzuordnen bzw. sind vorzugsweise auf zur Schallquelle abgewandte Fassadenbereiche hin zu orientieren. Insbesondere ist bei den o.g. besonders belasteten Fassaden ohne weitere Maßnahmen auf eine Anordnung von zum Lüften erforderlichen (öffnbaren) Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen grundsätzlich zu verzichten.
- 12.2.: Für den Fall, dass eine Grundrissorientierung nicht möglich ist, ist durch entsprechende Vorbauten (z.B. verglaste Balkone/Loggien/partielle Doppelfassaden) sicherzustellen, dass die maximal zulässigen Innenpegel gem. VDI 2719 innerhalb von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen eingehalten werden.
- 12.3.: Sind weder Grundrissorientierung noch abschirmende Vorbauten an der Fassade möglich, ist durch eine entsprechende kontrollierte Belüftung ein hinreichender Luftaustausch auch bei geschlossenen Fenstern zu gewährleisten.
- 12.4.: Erforderliche Luftschalldämmung Außenbauteile:
Bei den Bauvorhaben sind nachfolgende erforderliche Schalldämm-Maße der Fassaden zu beachten, soweit nicht durch eine konkrete Prüfung (Nachweis gegen Außenlärm) niedrigere Werte (z.B. aufgrund von Grundrissorientierung, Abschirmung o.ä.) nachgewiesen werden können:

STADT GARCHING
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG NR. 191
„ETZ EINSATZTRAININGSZENTRUM ZOLL GARCHING HOCHBRÜCK“

1	2	3	4	5		
				a	b	c
Fassade*	Stockwerke	Maßgeblicher Außenlärmpegel aus Verkehrs- und fremden Gewerbelärm	Aufenthalts-räume in Unterrichtsräumen/ Büros	erforderliche Schallschutzmaßnahmen am Gebäude		
		gem. DIN 4109-2:2018-01*	erf. $R'_{w,ges}$ Außenbauteile in dB gem. DIN 4109-1:2018-01	mech. Lüftungsanlage / Einzellüfter	Vorbauten / verglaster Balkon / Loggia	„Prall-scheibe“/partielle Doppelfassade/ Festverglasung
RSA						
Süd	EG	67	37 / 32	0	1)	1)
Ost		65	35 / 30	—		
Nord		66	36 / 31	0	1)	1)
West		67	37 / 32	0	1)	1)
Süd	OG	67	37 / 32	0	1)	1)
Ost		66	36 / 31	0	1)	1)
Nord		—	—	—		
West		67	37 / 32	0	1)	1)
ETZ						
Süd	EG	68	38 / 33	0	1)	1)
Ost		66	36 / 31	0	1)	1)
Nord		65	35 / 30	—	1)	1)
West		67	37 / 32	0	1)	1)
Süd	OG	68	38 / 33	0	1)	1)
Ost		66	36 / 31	0	1)	1)
Nord		65	35 / 30	—	1)	1)
West		67	37 / 32	0	1)	1)
Sport						
Süd Turnhalle	EG	71	41 / 36	+	1)	1)
Süd Rest		69	39 / 34	0	1)	1)
Ost		69	39 / 34	0	1)	1)
Nord Turnhalle		69	39 / 34	0	1)	1)
Nord Rest		67	37 / 32	0	1)	1)
West		75	45 / 40	+	1)	1)
Süd Turnhalle	OG	71	41 / 36	+	1)	1)
Süd Rest		69	39 / 34	0	1)	1)
Ost		69	39 / 34	+	1)	1)
Nord Turnhalle		69	39 / 34	+	1)	1)
Nord Rest		66	36 / 31	0	1)	1)
West		75	45 / 40	+	1)	1)
--	=	nicht erforderlich				
*	=	kein erhöhter Schutzanspruch im Nachtzeitraum daher nur Tagpegel maßgeblich				
+	=	erforderliche Maßnahme, falls schutzbedürftige Aufenthaltsräume über kein Fenster zur Querlüftung an Fassaden mit geringeren Anforderung verfügen				
0	=	empfohlene Maßnahme				
1)	=	als Alternative zur erforderlichen oder empfohlenen Maßnahme				

- 12.5.: Die Schalleistung der Abstrahlung aus den Zu- und Abluftöffnungen der Schießanlage ist auf maximal 110 dB(A) ohne Berücksichtigung von Wetterschutzgittern zu begrenzen.
- 12.6.: Der abstrahlungsrelevante Innenpegel innerhalb der Schießstände darf 140 dB(A) nicht überschreiten.
- 12.7.: Die Schallabstrahlung der Wärmepumpen ist auf 3 Stück und je 89 dB(A) Nachtabsenkung zu begrenzen.
- 12.8.: Die Wärmepumpen sind eingehaust (nach oben vollständig offen, nach Norden und Osten mit Schallschutzlamellen $R_w > 5\text{dB(A)}$ ohne Berücksichtigung von Wetterschutzgittern zu begrenzen.

- 12.9.: Die Schallabstrahlung aus den weiteren Zu- und Abluftöffnungen ist im Tagzeitraum auf maximal $L_{wA} = 80 \text{ dB(A)}$ ohne Berücksichtigung von Wetterschutzgittern zu begrenzen.
- 12.10.: Im Nachtzeitraum ist die Schalleistung der jeweiligen Zu- und Abluftöffnungen auf $L_{wA} = 65 \text{ dB(A)}$ ohne Berücksichtigung der Wetterschutzgitter zu begrenzen.
- 12.11.: Alle Zu- und Abluftöffnungen sind ferner mit Wetterschutzgittern mit einer Schalldämmung von $R_w \geq 12 \text{ dB}$ auszurüsten, andernfalls ist die Schalleistung der Abstrahlung aus den Zu- und Abluftöffnungen weiter zu begrenzen.
- 12.12.: Die Nutzung der Anlage ist nur innerhalb der Betriebszeiten zulässig. Eine Nachnutzung der Anlage ist grundsätzlich nicht zulässig.
- 12.13.: Weiterhin sind sämtliche lärm erzeugende Anlagen und Anlagenteile entsprechend dem Stand der Lärm-minderungs-technik auszuführen und zu warten.
- 12.14.: Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm zu beachten.
- 12.15.: Die massiven Umfassungsbauteile der Schießstände sind, unter Berücksichtigung der Spektrum -Anpassungswerte, mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von mindestens $R_w \geq 59 \text{ dB}$ auszuführen.
- 12.16.: Die Service-Öffnungen sind als Doppeltür-Konstruktion mit einem Schalldämm-Maß von mindestens $R_{w,P} \geq 57 \text{ dB}$ auszuführen.
- 12.17.: Während die Service Türen offenstehen, ist eine Nutzung des Schießstandes grundsätzlich unzulässig.

13. Grünordnung

- 13.1.: Die gemäß den Bestimmungen dieser Satzung herzustellende Bepflanzung ist zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust den vorgenannten Festsetzungen entsprechend nachzupflanzen. Sollten als „zu erhalten“ festgesetzte Gehölze durch Schadorganismen, Witterungseinflüsse oder aus sonstigen Gründen verloren gehen, so ist der im Grünordnungsplan festgesetzte Zustand innerhalb von 12 Monaten durch Ersatzpflanzungen wieder herzustellen; dabei sind Einzelbäume gleich- oder höherwertig hinsichtlich Wuchsordnung und ökologischem Wert in der festgesetzten Qualität (siehe Pflanzliste Punkt 13.7) im Umkreis von 5m nachzupflanzen; Hecken, Sträucher und sonstige Gehölzgruppen sind durch die Nachpflanzung entsprechend der festgesetzten Arten und Qualitäten zu ersetzen. Die Bestandsgehölze entlang der Grundstücksgrenze im Osten und Westen sind zu erhalten, pflegen und zu entwickeln. Es sind standortheimische Baum - und Straucharten gemäß Pflanzliste, Punkt 13.7 zu pflanzen.

- 13.2.: Belagsflächen sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie für die funktionsgerechte Grundstücksnutzung unabdingbar sind. Sie sind versickerungsfähig herzustellen.
- 13.3.: Bei Baum- und Strauchpflanzungen entlang des Sicherheitszaunes ist ein Abstand von mind. 1,25 m vom Zaun als Bewegungsfläche freizuhalten.
- 13.4.: Baum- und Strauchpflanzungen entlang der Bundesstraße 13 sind im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt vorzunehmen.
- 13.5.: Insgesamt sind 30 % der Grundstücksflächen im Plangebiet sind als Vegetationsfläche auszubilden.
- 13.6.: Pro 945 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein großer standortgerechter, heimischer Laubbaum (Endwuchshöhe über 20 m, I. Wuchsordnung), oder zwei mittelgroße Laubbäume (Endwuchshöhe 10 - 20 m, II. Wuchsordnung) gemäß Pflanzliste, Punkt 1.7 zu pflanzen. Bei neu zu pflanzenden Bäumen ist folgender durchwurzelbarer, spartenfreier Raum bei einer Mindestdtiefe von 1,5 m sicherzustellen:
 Bäume 1. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): mind. 36 m³
 Bäume 2. Ordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Höhe): 24 - 36 m³
 Bäume 3. Ordnung inkl. Obstbäume (Kleinbäume bis 10 m Höhe): 20 - 24 m³.
 Für jeden Baum ist eine spartenfreie, offene und durchwurzelbare Pflanzfläche von mindestens 12 qm herzustellen.
- 13.7.: Das Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist oberflächlich und möglichst breitflächig zu versickern, z.B. in Grünflächen, Versickerungsmulden oder -gräben. Ausnahmsweise können Rigolen oder Regenwasserzisternen zugelassen werden.
- 13.8.: Pflanzliste

Bäume I. Wuchsordnung

Qualität:	H., aus extra weitem Stand, 3xv., DB, StU 18-20
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme

Bäume 2. Wuchsordnung

Qualität:	H., aus extra weitem Stand, 3xv., DB, StU 16-18
Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Rot-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus domestica	Speierling

Bäume 3. Wuchsordnung

Qualität:	H., 3xv., mB, StU 12-14
Acer monspessulanum	dreilappiger Ahorn
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Pyrus pyraeaster	Wild-Birne
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Sorbus torminalis	Elsbeere

Sträucher

Qualität:	Co., 60-100
Amelanchier ovalis	echte Felsenbirne
Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Crataegus laevigata	zweigrieffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	eingrieffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhüttchen
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ilex aquifolium	Stechpalme
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rhamnus catharicus	Kreuzdorn
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa arvensis	Kriech-Rose
Rosa gallica	Essig-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Taxus baccata	Eibe
Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

14. Einfriedungen

- 14.1.: Einfriedungen sind umlaufend entlang der Grundstücksgrenzen im Norden, Süden und Westen sowie entlang der Erschließungsstraße im Osten sicherheitsbedingt notwendig und mit einer Höhe von 2,20 m als sockellose offene Einfriedungen mit Übersteigenschutz zulässig.
- 14.2.: Die geplante Umzäunung mit Übersteigenschutz (h=2,20 m) darf nicht innerhalb der freizuhaltenen Sichtfelder liegen und nicht in den lichten Raum des Radschnellwegs gemäß den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL) hineinragen.

- 14.3.: Eine Schrankenanlage als Bestandteil der Einfriedung ist südlich des in der Planzeichnung gem. Planzeichen A 5.3 gekennzeichneten Zufahrtbereichs zur Regelung der Ein- und Ausfahrt für Kraftfahrzeuge zulässig.

15. Abgrabungen und Aufschüttungen

- 15.1.: Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig, ausgenommen solche, die zur Herstellung des Geländeneiveaus gemäß Ziffer B 3.3 dienen.

16. Artenschutzrechtliche Festsetzungen (planintern und -extern)

- 16.1.: Im Rahmen der systematischen Kampfmittelräumung und Altlastensanierung (Entmilitarisierung) sind die im folgenden beschriebenen naturschutzfachlicher Vermeidungsmaßnahmen (V) und Ausgleichsmaßnahmen (FCS- bzw. CEF Ausgleichsmaßnahmen) durchzuführen und mit dem Bauablauf für die Vorarbeiten zu koordinieren.

- 16.2.: Ökologische Baubegleitung
Durch eine ökologische Baubegleitung sind alle aus den Genehmigungsunterlagen resultierenden Schutz-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu veranlassen, zu begleiten und zu kontrollieren und die optimalen Zeitfenster für die Durchführung der Maßnahmen festzulegen.

- 16.3.: V1 Zeitlicher Biotopschutz
Fällung, Gehölzschnitt und Rodung sind ausschließlich in der Zeit von Okt.-Feb., also außerhalb der gesetzlichen Brutzeit zulässig. Erforderliche Tierrettung erfolgt durch die ökologische Baubegleitung.

Gehölzschnittmaßnahmen und Baumfällungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit, in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen (§39 Abs. 5 BNatSchG). Bäume sind vor Fällungen auf das Vorhandensein von Winterquartieren bzw. regelmäßig genutzte Nester und Höhlungen zu prüfen (§44 Abs. 1 BNatSchG).

- 16.4.: V2 Vermeidung der Beeinträchtigung von Amphibien und Reptilien
Für die Durchführung der nachfolgend aufgeführten Maßnahmen ist eine Begleitung durch die ökologische Baubegleitung verpflichtend vorzusehen:

- Die Aufnahme von lagerndem Schüttgut- und Schutthaufen, Reisig, Plastikplanen, Folien, Drahtresten und sonstige Abfälle,
- das Zurücksetzen von Ruderal- und Grasfluren durch Mahd einschließlich Schnittgutbeseitigung
- das Entfernen von Gebüsch, Jungwuchs und Stangenholz
- das Entfernen der Vegetationsschicht, Lagern und Entsorgung des Oberbodens in artenschutzrelevanten Strukturen

Beim Abbruch befestigter Flächen ist das Laubstreu erst unmittelbar vor Abbruch durch die ökologische Baubegleitung aufzunehmen. Aufgefundene Tiere sind baubegleitend aufzunehmen, in Nachbarflächen zu setzen, ggf. zu halten. Die Weinbergschnecke ist baubegleitend durch die ökologische Baubegleitung abzusammeln. Erforderliche Tierrettung erfolgt durch die ökologische Baubegleitung.

Es sind zwei bauzeitliche Rückzugsinseln im Baufeld (Nord- und Südhälfte) einzurichten, vorzugsweise durch Schutz vorhandener Strukturen oder Neuanlage. Es wird außerdem festgesetzt, dass vorlaufend zum Rückbau der Wallanlagen bestimmte Teilstrukturen der Wallanlage in Wert gesetzt und für die Bauzeit erhalten und gepflegt werden. Die optimalen Zeitfenster sind einzuhalten.

- 16.5.: V3 Temporärer Amphibien- und Reptilienschutzzaun
Das beräumte Baufeld ist durch einen Kleintierschutzzaun mit Verstecken für Kleintieren und Toranlage einzufrieden. Das ruhende Baufeld ist vor Aufnahme der Bautätigkeit zu kontrollieren.
- 16.6.: V4 Schutz möglicher Fledermausquartiere in Bäumen
Die Fällung von Bäumen mit potenzieller Bedeutung als Habitatbäume darf erst nach Kontrolle durch die ökologische Baubegleitung erfolgen. Vorgefundene Quartiere sind funktionslos zu stellen. Bei genutzten Höhlen und Spalten sind die Fälltermine und Methodik der Situation anzupassen und mit der ökologische Baubegleitung abzustimmen. Liegendes Totholz und Mulm sind unter Begleitung ökologische Baubegleitung lagegerecht aufzunehmen, zu sichern und umzusetzen. Die optimalen Zeitfenster sind einzuhalten.
- 16.7.: V5 Baubegleitende Maßnahmen des Artenschutzes - Gebäude
Gebäude sind vor dem Abbruch zu kontrollieren und bis zum Abbruchzeitpunkt zu verschließen. Der Abbruch erfolgt nur ausgehend von einem Aktivitätszeitraum der Fledermäuse und außerhalb der Brutzeit genannter Arten. Die optimalen Zeitfenster sind einzuhalten. Anfallende Stoffe sind zeitnah von der Baustelle zu entfernen.
- 16.8.: V6 Erhalt Stammstücke mit Höhlen
In Abstimmung mit der ökologische Baubegleitung werden von 4-6 Höhlenbäumen Stammstücke erhalten und an Bäumen im näheren Umfeld befestigt werden.
- 16.9.: V7 Anpassung nächtliche Beleuchtung
Die nächtliche Beleuchtungsdauer ist auf das absolut nötige Maß zu minimieren und insektenfreundlich zu gestalten. Außenbeleuchtungen sind ausschließlich mit insektenfreundlichen, insektendichten Lampen mit UV-armen Lichtspektren (z.B. warmweiße LED < 2700 K) mit Abschirmung (z.B. Full-Cut-Off) von nächtlichem Streulicht auszustatten.

- 16.10.: V8 Bauzeitliche Schutzmaßnahmen Gehölze
Die zu erhaltenden Gehölzbestände sind abzustecken, gemäß geltender DIN-Norm während der Baumaßnahmen zu schützen und gemäß den Anforderungen des Artenschutzes als Baumhecke zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen.
- 16.11.: V9 Temporäre Gewässer (planextern)
Mit der Errichtung des Kleintierschutzzaunes ist ein Kleingewässertyp Wagenspur herzustellen, während der Bauzeit funktionsfähig zu halten und am Bauende komplett abzubauen.
- 16.12.: Ausgleichsmaßnahme CEF2 Nestplatz Rauchschnalbe (planextern)
Vorlaufend zum Brutbeginn ist im ehem. Lagergebäude im SW des Wasserturms oder wahlweise eines anderen geeigneten Gebäudes ein ersatzweises Nestplatzangebot herzustellen, zu erhalten und zu pflegen.
- 16.13.: Bei der Planung der Gebäude ist der Vogelschutz zu berücksichtigen. Der Vogelschlag an den Glasflächen der Gebäude ist durch entsprechende Maßnahmen zu verhindern. Zur Minimierung des Kollisionsrisikos ist entsprechend dem Vermeidungsgebot im Bereich von Verglasungen oder großflächigen Glaselementen, Fensterbändern etc. dem Vogelschutz Rechnung zu tragen. Durch reflexionsarme und mit geeigneten Mustern bedruckte Verglasungen ist die Spiegelung und Transparenz an Gefahrenstellen zu vermeiden. Die Maßnahmen haben zum Zeitpunkt der Ausführung dem aktuellen wissenschaftlichen Stand zu entsprechen.
- 16.14.: Himmelsstrahler, Lichtprojektionen und ähnliche Einrichtungen sind auf Grund ihrer störenden Wirkungen auf die weitere Umgebung des Plangebietes unzulässig.

HINWEISE DURCH TEXT

1. „Der qualifizierte Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplan ist entsprechend dem Kriterienkatalog der Gemeinde zu entwickeln und mit dem Bauantrag einzureichen.“
2. „Bei baulichen Maßnahmen und der Gartengestaltung im Kronen- und /oder Wurzelbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.“
3. „Bei Baumneupflanzungen sind die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen, die Bestandteil der VOB sind, die DIN 18916 sowie die Zusätzlichen Technischen Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten (ZTV-Vegtra-Mü) zu beachten.
4. Außerhalb der Ortsdurchfahrten sind bauliche Anlagen jeder Art einschließlich von Werbeanlagen in einer Entfernung bis zu 20 m vom Fahrbahnrand unzulässig (Anbauverbotszone, s. Hinweis in der Plandarstellung) und benötigen bei einem Abstand von weniger als 40 m die Zustimmung der Straßenbaubehörde.
5. Nicht überdachte Stellplätze, Fußwege, Abstellflächen und weitere befestigte Flächen sind dauerhaft wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. mit wasserdurchlässigem Pflaster, Rasenfugenpflaster, Pflaster mit offenen Fugen, Rasengittersteinen oder Schotterrasen).
6. Ausgleichsmaßnahme FCS 1 Kernlebensraum Wall
Der abbruchbedingte Verlust von Wallanlagen im Projektgebiet ist in gleicher Strecke 1:1 in der dafür bereitgestellten Ausgleichsfläche (Flurstück 2176) zu ersetzen. Der "Kernlebensraum - Wall" und die „Trittsteine“ sind begleitend zum Rückbau und spätestens bis zum Zeitpunkt des Baustarts als Neuanlage abnahmefähig anzulegen, zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen.
7. Ausgleichsmaßnahme CEF1 Parklandschaft, Totholz, Mulm und Weitere
Im Bereich der Flurstücken 1596, 1597, 1594, 1598, 1598/3 und 2176 (alle Gemarkung Garching) ist eine Ausgleichsfläche durch Biotoppflege und Strukturanreicherung aufzuwerten, zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Leitbild gem. Entwicklungstyp: „Stark durchgrünte Parklandschaft“. In diesen Flächen ist Aufschüttung zur Herstellung der FCS1-Maßnahme „Trittsteine“ ebenfalls ausdrücklich erlaubt.
8. Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen
Es ist die Herstellung einer naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche erforderlich. Sie soll auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 3076 in der Gemeinde und

Gemarkung Eching innerhalb des Naturraums des Vorhabens „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ (D65) durch Umwandlung eines intensiv bewirtschafteten Ackers in artenreiches Extensivgrünland erfolgen.
Bei der Ansaat auf der Ausgleichsfläche ist gebietseigenes Saatgut zu verwenden.
Für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme ist eine ökologische Baubegleitung vorzusehen.

9. Aufschüttungen sind zur Herstellung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen innerhalb der für CEF- und FCS-Maßnahmen ausgewiesenen Ausgleichsflächen gem. Beiplan 2 des Bebauungsplans zulässig.
10. Den Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz liegt die Verkehrsuntersuchung vom Oktober 2025 des Büro gevas humberg & partner Ingenieurgesellschaft für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik mbH sowie die Schalltechnische Untersuchung Bericht 23022_etz_garching_gu03_v2 vom 25.11.2025 der hils consult gmbh zu Grunde.
11. Die in den Festsetzungen in Bezug genommenen DIN-Normen werden während der üblichen Öffnungszeiten im Rathaus der Stadt Garching, FB Bauleitplanung, Zimmer 1.12, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.