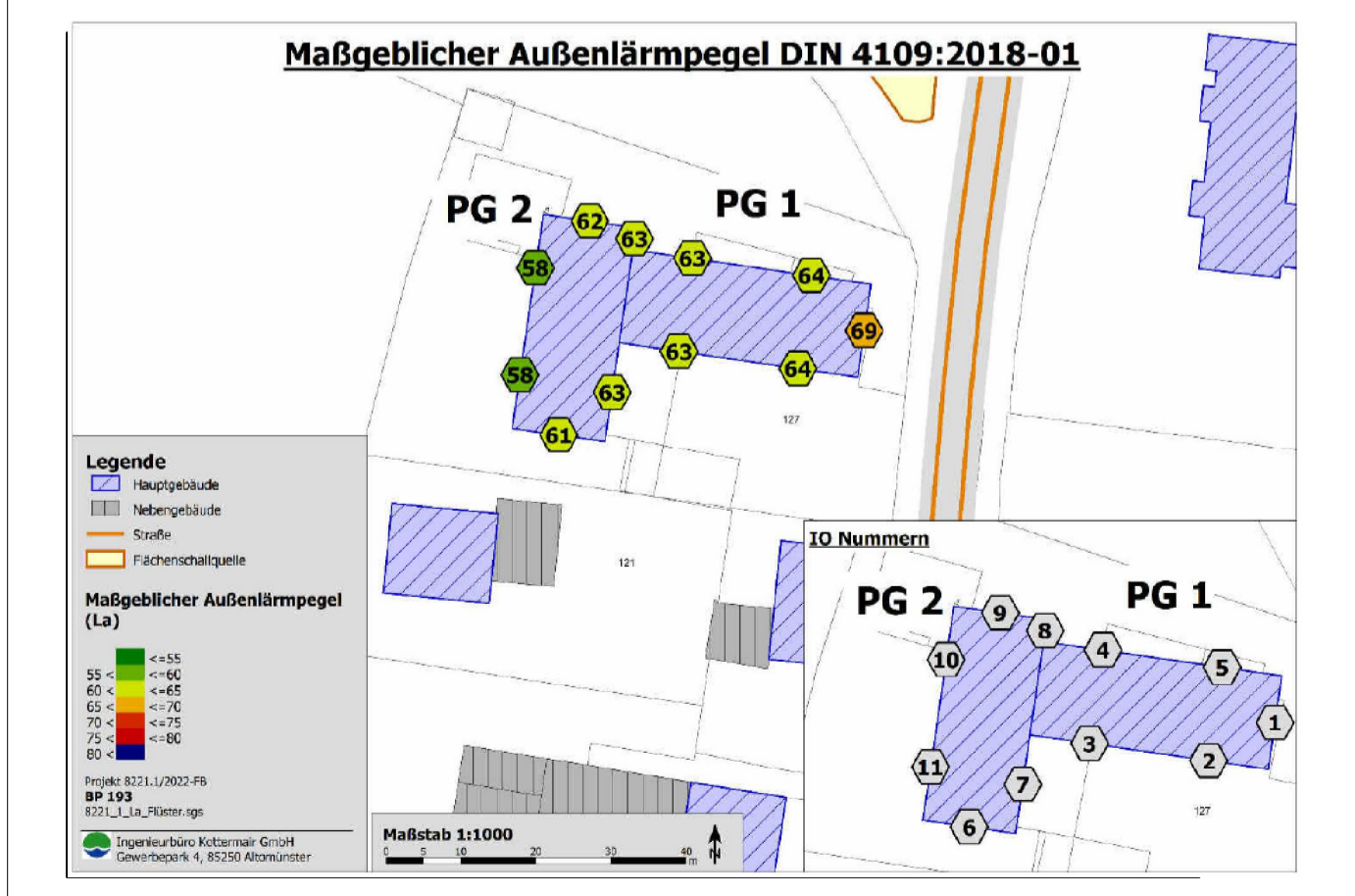


**Planzeichenerklärung**

**Festsetzungen durch Planzeichen**

- 1. Geltungsbereich**
  - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
- 2. Art der baulichen Nutzung**
  - 2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- 3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - 3.1 **GR 768 m²** maximal zulässige Grundfläche (GR) im Bauraum (entspricht Hauptbaukörper) § 19 BauNVO
  - 3.2 **WH** maximal zulässige Wandhöhe +11,75 m § 18 BauNVO
  - 3.3 **GF 3.075 m²** maximal zulässige Geschossfläche (GF) im Bauraum (entspricht Hauptbaukörper) § 20 BauNVO
  - 3.4 **IV** Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO
  - 3.5 Bezugshöhenkote, festgesetzt ± 0,00 = 480,99 m ü. NHN (entspricht FFB - Zugang)
  - 3.6 **13,3m** Bemaßung
- 4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
  - 4.1 **O** offene Bauweise
  - 4.2 Baugrenze § 23 BauNVO
- 5. Stellplätze und Verkehrsanlagen**
  - 5.1 St/Fa Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St), Fahrräder (Fa).
  - 5.2 M Umgrenzung von Flächen für Abfall- und Wertstoffbehälter (nur Abholung)
  - 5.3 TG Umgrenzung von Flächen für Tiefgarage
  - 5.4 AH Umgrenzung von Flächen für Artenschutzhaus
  - 5.5 Tiefgaragenrampe
  - 5.6 Ein-/ Ausfahrt Tiefgarage
- 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
  - 6.1 Straßenbegrenzungslinie
- 7. Immissionsschutz**
  - 7.1 Fassaden mit Überschreitung der 16. BImSchV, an denen bauliche bzw. passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind
- 8. Sonstige Zeichnerische Festsetzungen**
  - 8.1 Spielplatz (160 m², Altersgruppe bis 6 Jahre)
  - 8.2 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB



**Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

Hinweise zur Grünordnung

Begrünte Flächen auf Baugrundstück

Da Bäume aufgrund der flächigen Unterbauung durch die Tiefgarage keine Möglichkeiten haben, sich in tieferen Bodenregionen zu verwurzeln, muss ihnen die Möglichkeit gegeben werden, ihr Überleben auf andere Weise zu sichern. Es muss ihnen folglich ein Wachstum in die Fläche ermöglicht werden. Der Wurzelraum, der pro Baum zur Versorgung mit Wasser, Nährstoffen und Standsicherheit notwendig ist, lässt sich von den Vorgaben der FLL für Baumpflanzungen ableiten.

Als Beispiel, ein Baum 1. Ordnung (Großbaum) erreicht frei wachsend im Alter ein Kronenvolumen von 300 bis 1.000 m³ und benötigt zur Sicherung der Standfestigkeit und der Versorgung mit Wasser und Nährstoffen einen Wurzelraum von 100 bis 300 m³. Umgerechnet auf den zur Verfügung stehenden Wurzelraum von ca. 0,80 m Tiefe, benötigt er eine Fläche von 125 bis 375 m², um sich zu versorgen. Bei einem Baum 3. Ordnung (Kleinbaum) geht man von einem benötigten Wurzelraum von mindestens 13 m² aus. Bei einer Überdeckung der Tiefgarage von 0,80 m ergibt sich so eine Fläche von 16 m², die ein solcher Baum für eine optimale Versorgung benötigt. Ist dies nicht gewährleistet, führt dies zu einer reduzierten Vitalität und verstärktem Befall durch Pilze und Insekten. Um vitale Bäume mit langer Lebenserwartung zu erhalten, muss deshalb der Wurzelraum hinsichtlich seines Volumens und seines Substrataufbaus so ausgebildet werden, dass sich der Baum optimal versorgen kann. Empfehlungen zum Volumen geben die Richtlinien der FLL für Baumpflanzungen und zum Substrataufbau die FLL Richtlinien für Dachbegrünung.\*

- Allgemeine Hinweise
- Sichtfeld 3/70 gemäß RAST 06
  - befestigte Flächen (wasserdurchlässig)
  - Flurstücksgrenze und -nummer
  - rückzubauende Bebauung

Nutzungsschablone	
GR 768 m²	GF 3.075 m²
WH +11,75 m	IV
-	o
maximal zulässige Grundfläche	maximal zulässige Geschossfläche
maximal zulässige Wandhöhe	Zahl der Vollgeschosse
-	offene Bauweise

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Die Tiefgarage ist in wasserdichter, auftriebssicherer Ausführung zu erstellen.

**VERFAHRENSVERMERKE**

a) Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 22.04.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 22.04.2021 fand in der Zeit vom 22.06.2022 bis 25.07.2022 statt.

c) Zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 22.04.2021 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 22.06.2022 bis 25.07.2022 beteiligt.

d) Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom xx.xx.20xx wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.20xx bis xx.xx.20xx öffentlich ausgelegt.

e) Zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom xx.xx.20xx wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.20xx bis xx.xx.20xx beteiligt.

f) Die Stadt Garching hat mit Beschluss des Stadtrates vom xx.xx.20xx den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom xx.xx.20xx als Satzung beschlossen.

Stadt Garching, den .....

.....

Dr. D. Gruchmann, Erster Bürgermeister

Ausfertigung der Satzung:

Stadt Garching, den .....

.....

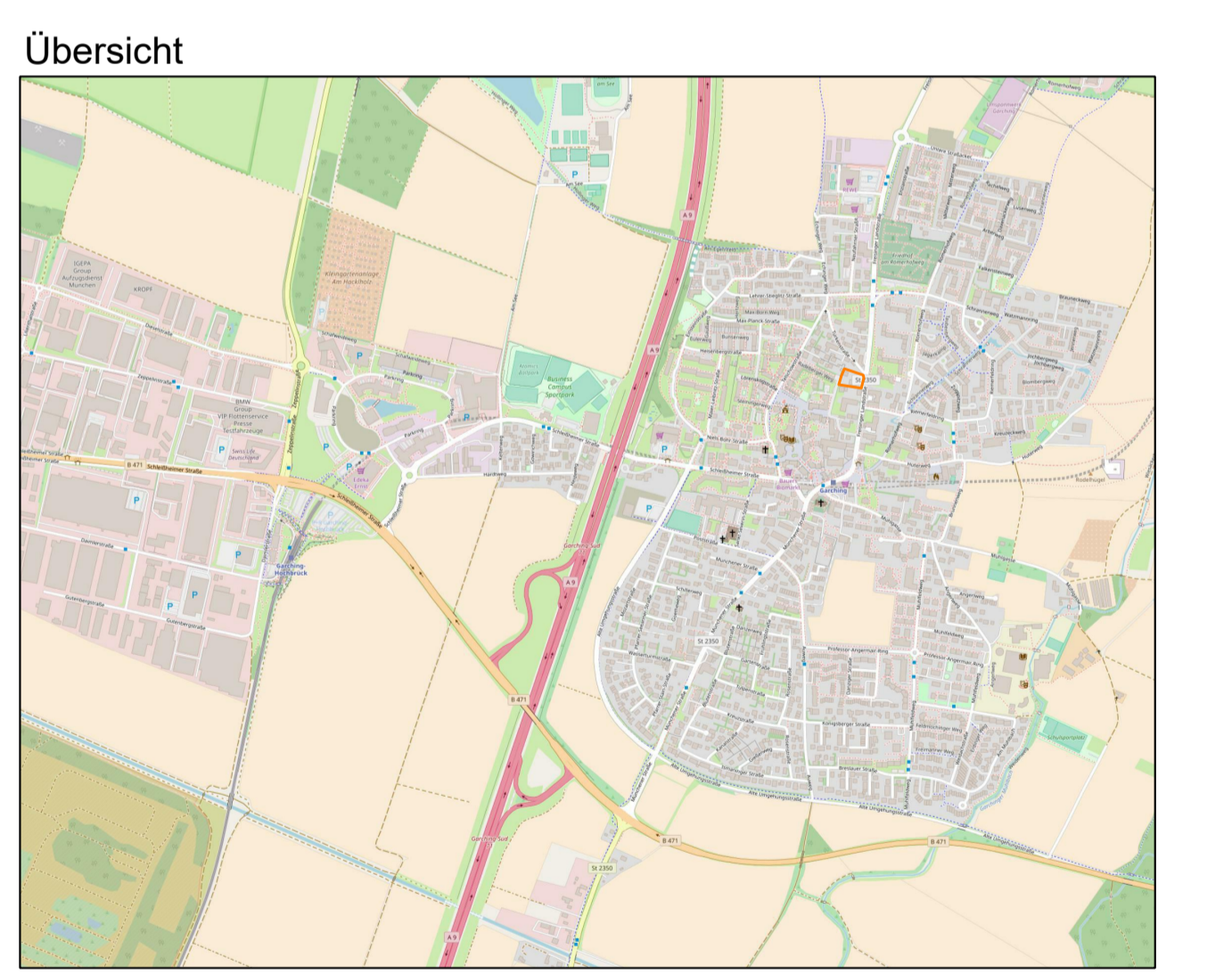
Dr. D. Gruchmann, Erster Bürgermeister

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

Stadt Garching, den .....

.....

Dr. D. Gruchmann, Erster Bürgermeister



**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 193 "Nachverdichtung Freisinger Landstraße 17-17a"**

Teil A Planzeichnung  
M 1:200

**STADT GARCHING b. MÜNCHEN**  
LANDKREIS MÜNCHEN

Planung: **JEST A E D T**  
Büro für Raum- und Umweltplanung  
80337 München • Freisingerstr. 13  
Tel. 089/246780 • Fax 089/246781

**- Entwurf -**

München, den 07.02.2023

Maßangaben in Meter