



ENTWURF

BEBAUUNGSPLAN

1. ÄNDERUNG „GEWERBEGEBIET STREIFLACHER STRASSE“

SATZUNGSPRÄAMBEL

Die Stadt Germering erlässt gemäß § 1 Abs. 8, § 2 Abs. 1 sowie §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches – BauGB – i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO – i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 65 des Gesetzes vom 24.07.2012 (GVBl. S. 366), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO -i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 08.04.2013 (GVBl. S. 174) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO – i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), diesen qualifizierten Bebauungsplan als

Satzung

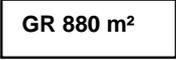
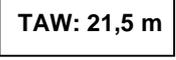
B. FESTSETZUNGEN

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den bestehenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Streiflacher Straße“ i.d.F. vom 20.08.1992.

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1  Mischgebiet, gemäß § 6 BauNVO
- Nicht zulässig sind Tankstellen im Sinne von § 6 Abs. 2 Satz 1 Nr. 7 BauNVO und Vergnügungsstätten im Sinne von § 6 Abs. 2 Satz 1 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO
- 1.2  Gewerbegebiet, gemäß § 8 BauNVO, hier Teilbereich 1
- Zulässig sind nur solche Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
 - Nicht zulässig sind Tankstellen im Sinne von § 8 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauNVO und Vergnügungsstätten im Sinne von § 8 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauNVO
- 1.3 Einzelhandelsbetriebe sind nur in den Erdgeschossen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1  Grundfläche, hier z.B. 880 m².
- 2.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.
- 2.3  Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier z.B. 6 Vollgeschosse
- 2.4  Maximal zulässige traufseitige Außenwandhöhe, gemessen vom festgesetzten unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. zum oberen Abschluss der Wand, hier z. B. 21,5 m.
- 2.5  Unterer Bezugspunkt über Normalnull, hier 538,60 m ü.NN

3. Überbaubare Grundstücksflächen

- 3.1  Baulinie
- 3.2  Baugrenze
Im Mischgebiet (MI) darf die westliche Baugrenze nicht durch Gebäudeteile (wie z.B. Erker, Balkone, Wintergärten etc.) überschritten werden.

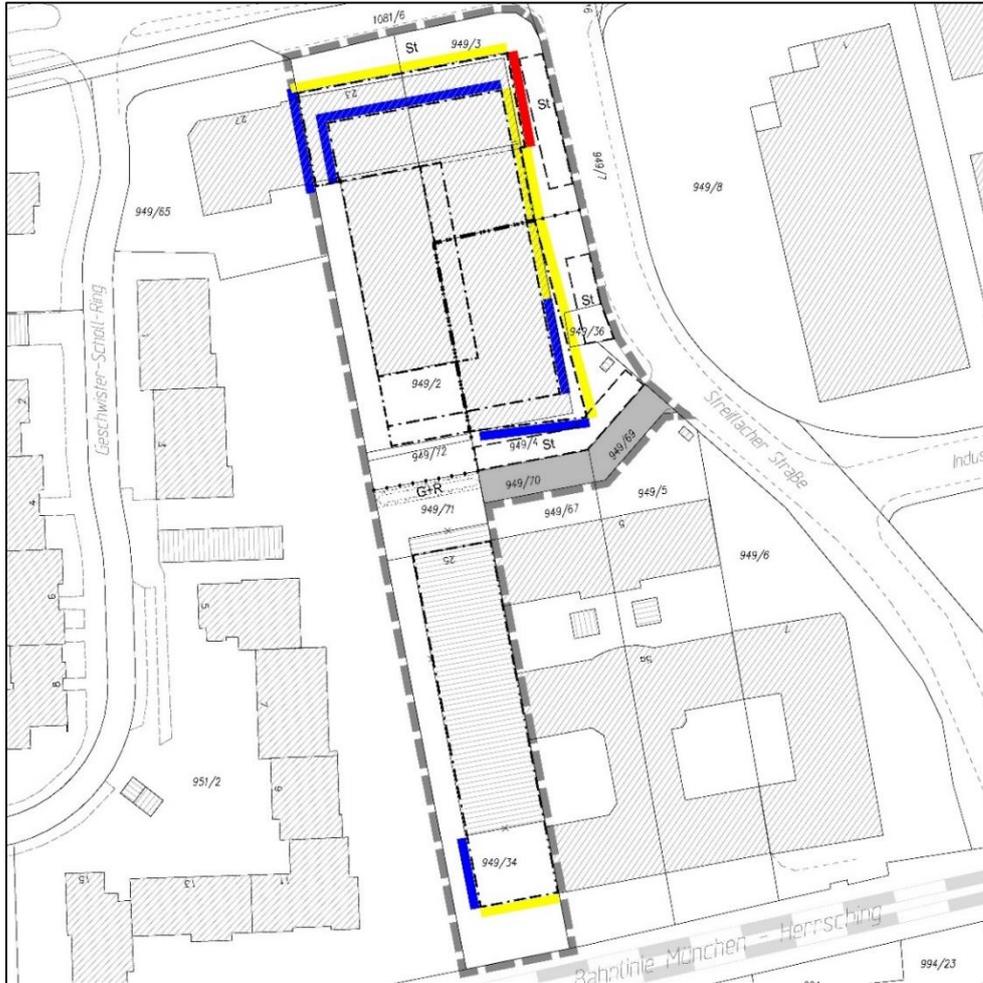
4. Verkehrsflächen

- 4.1  Öffentliche Verkehrsfläche
- 4.2  Straßenbegrenzungslinie

5. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

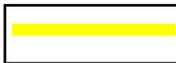
- 5.1  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- 5.2 Tiefgaragen sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke zulässig.
- 5.3 Tiefgaragenrampen müssen eingehaust werden.
- 5.4 Oberirdische Fahrradabstellplätze sind mit transparenter Überdachung auszuführen.

6. Immissionsschutz



Nebenzeichnung Immissionsschutz (ohne Maßstab)

- 6.1 Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind gemäß DIN 4109¹ Tabelle 8, an den in der Nebenzeichnung Immissionsschutz farbig markierten Fassaden bzw. Baulinien/Baugrenzen, folgende Gesamtschalldämm-Maße $R'_{w,res}$ der Außenbauteile einzuhalten, sofern in den geplanten Gebäuden schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, Büroräume o.ä.) vorgesehen werden:

	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten Büronutzung o.ä.	$R'_{w,res} > 45$ dB $R'_{w,res} > 40$ dB
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten Büronutzung o.ä.	$R'_{w,res} > 40$ dB $R'_{w,res} > 35$ dB
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten Büronutzung o.ä.	$R'_{w,res} > 35$ dB $R'_{w,res} > 30$ dB

An Außenbauteile von Gewerberäumen, bei denen der eindringende Verkehrslärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Die Grundrisse der Gebäude sind so zu gestalten, dass mindestens ein Fenster zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern sowie Übernachtungsräume nicht an den o.g. markierten Fassaden

¹ **DIN 4109:** „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe: 1989-11, Beuth Verlag Berlin; AIIIMBI.1991 S.220,

situiert wird. Soweit dies nicht möglich ist, ist mindestens ein Fenster pro Aufenthaltsraum mit einer schalldämmten Belüftungseinrichtung auszustatten.

7. Grünordnung

7.1 Befestigte Flächen

Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (z.B. Pflaster mit Rasenfuge u.ä.) soweit nicht andere Rechtsvorschriften eine Versiegelung erfordern.

7.2 Tiefgaragenüberdeckung

Die nicht überbauten Flächen (begrünte Flächen des Baugrundstücks) der Tiefgarage sind mit Pflanzsubstrat von mind. 50 cm, im Bereich von Baum- und Strauchpflanzungen mit mind. 80 cm zu überdecken.

7.3 Freiflächengestaltung

Die Freiflächengestaltung im Bereich der Streiflacher Straße ist mit der Stadt Germering abzustimmen.

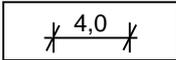
8. Gestalterische Festsetzungen

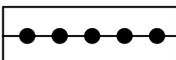
8.1  Dachneigung, hier z.B. 0°-15°

8.2 Flachdächer bis 5° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind die Flächen von Dachterrassen, Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren.

9. Sonstige Festsetzungen

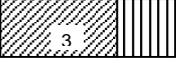
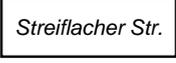
9.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

9.2  Maßangabe in Metern, hier z. B. 4,0 m

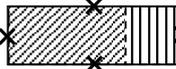
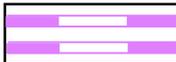
9.3  Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung

9.4  Mit Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und der Stadt Germering zu belastende Fläche.

C. HINWEISE**1. Planunterlage**

- 1.1  bestehende Flurgrenzen mit Flurstücksnummer, hier z.B. 494/4
- 1.2  bestehende oberirdische Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer, hier z.B. 3
- 1.3  Straßen- bzw. Bezeichnungen, hier z.B. Streiflacher Straße

2. Hinweise durch Planzeichen

- 2.1  abzubrechende Gebäude
- 2.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Streiflacher Straße“ i.d.F. vom 20.08.1982
- 2.3  Vorhandene unterirdische Hauptabwasserleitung
- 2.4  Vorhandene Geländehöhen, hier z.B. 538,36 m ü.NN.
- 2.5  Vorhandener Schienenverlauf, außerhalb des Geltungsbereiches

3. Nachrichtliche Übernahmen

-  Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können.

4. Textliche Hinweise**4.1 Örtliche Bauvorschriften - Satzungen**

Auf die „Satzung der Stadt Germering über örtliche Bauvorschriften für Werbeanlagen (WerbS)“, die „Satzung über Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellplätze in der Stadt Germering (Stellplatzsatzung KfzFABs)“ und die „Satzung der Stadt Germering über örtliche Bauvorschriften über Art, Gestaltung, Zulässigkeit und Höhe von Einfriedungen (Einfriedungssatzung)“ und „Satzung über die Zulässigkeit und Gestaltung von Dachgauben“ (Dachgaubensatzung) wird hingewiesen.

4.2 Bodendenkmäler

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen gemäß Art. 8 DSchG, der Meldepflicht. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern der Unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Germering) oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

4.3 Barrierefreie Nutzung

Auf die DIN 18040² Teil 1 "Öffentlich zugängliche Gebäude", die DIN 18040³ Teil 2 „Wohnungen“ und den Art. 48 BayBO "Barrierefreies Bauen" wird hingewiesen.

4.4 Tiefgaragen

Werden Tiefgaragen mit Fahrwegen bzw. Verkehrsflächen überquert, ist eine Dimensionierung nach Brückenlastklasse 30 (DIN 1072⁴) erforderlich.

² **DIN 18040-1:** „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude“, Ausgabe 2010-10, Beuth Verlag Berlin als Ersatz für die DIN 18024-2 Ausgabe 1996-11

³ **DIN 18040-2:** „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen“, Ausgabe 2011-09, Beuth Verlag Berlin als Ersatz für die DIN 18025-1 Ausgabe 1992-12 und DIN 18025-2 Ausgabe 1992-12

⁴ **DIN 1072:** „Straßen- und Wegbrücken, Lastannahmen“, Ausgabe: 1985-12, Beuth Verlag Berlin

4.5 Immissionsschutz

Dem Bebauungsplan liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 213125/2 vom 06.10.2013 des Ingenieurbüros Greiner zugrunde, in welcher die Verkehrsräuschsituation innerhalb des Planungsgebietes untersucht wurde.

Die detaillierte Bemessung der erforderlichen Schalldämmung der einzelnen Außenbauteile (Fassadenelemente, Fenster, Belüftungseinrichtungen etc.) der Gebäude sollte nach dem vom Landesamt für Umwelt empfohlenen genauen Verfahren der VDI-Richtlinie 2719⁵ erfolgen.

Die von Schienenverkehrswegen ausgelösten Erschütterungsemissionen können über den Hintergrund auf die Fundamente naheliegender Gebäude übertragen werden. Deshalb ist für Bauvorhaben mit einem Abstand kleiner als 50 m zum Gleiskörper eine Beurteilung der Erschütterungssituation und des sekundären Luftschalls vorzunehmen.

4.6 Erschütterungsschutz

Das Mischgebiet befindet sich direkt an der zweigleisige Gebäude, die in einem Abstand bis zu 50 m von der Bahntrasse (mittig gemessen) errichtet werden, sollen durch technische Maßnahmen, wie etc. elastische Matten (z.B. Sylomermatten) vor und neben dem Gebäudefundament, gegen Erschütterungen geschützt werden. Auf die DIN 4150-2⁶ wird hingewiesen.

4.7 Hinweise zur Grünordnung

Auf die DIN 18920⁷ Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Bau-maßnahmen wird hingewiesen.

4.8 Entwässerung

Das Bauvorhaben ist im Trennsystem zu entwässern.

4.9 Energiesparendes Bauen

Es wird angeregt, die Gebäude in Niedrigenergiebauweise (z.B. Passivhaus, Null- oder Plusenergiehaus, KfW-55/KfW-70) zu errichten.

4.10 Bahnanlage

Bei Bauvorhaben im Mischgebiet ist eine Abstimmung mit der DB AG erforderlich.

Aufgestellt am 10.07.2014
Geändert am 30.09.2014

Ausgefertigt am Fürstenfeldbruck
Stadt Germering

.....
Andreas Haas
Oberbürgermeister

.....
Frank Reimann
Planverfasser

⁵ VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen", Ausgabe 1987-08, Beuth Verlag, Berlin

⁶ DIN 4150: „Erschütterungen im Bauwesen - Teil 2: Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden“, Ausgabe 1999-06, Beuth-Verlag, Berlin

DIN 18920: „Vegetationstechnik im Landschaftsbau- Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2002-08, Beuth Verlag Berlin

D VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Germering hat in seiner Sitzung am 30.09.2014 beschlossen den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Streiflacher Straße“ zu ändern und diese 1. Änderung im Wege des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchzuführen.
2. Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Streiflacher Straße“ wurde in der Zeit von __.__.2014 bis __.__.2014 (einschl.) öffentlich ausgelegt. Die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom __.__.2014 am Verfahren beteiligt.
3. Die Stadt Germering hat mit Beschluss des Stadtrates vom __.__.2014 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Streiflacher Straße“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Siegel

Germering, den __.__.2014

Andreas Haas
Oberbürgermeister

4. Der Satzungsbeschluss des Stadtrats vom __.__.2014 ist am __.__.2014 im Amtsblatt der Stadt Germering bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Streiflacher Straße“ ist damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtswirkungen des §§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen. Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Streiflacher Straße“ mit Begründung liegt bei der Stadt Germering, Zimmer 409, 4. Stock, während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Siegel

Germering, den __.__.2014

Andreas Haas
Oberbürgermeister