



Maistraße 2  
82110 Germering  
Tel. 0 89/8 94 22 20  
Fax 0 89/89 42 22 33  
www.allnet.de

[ALLNET GmbH Computersysteme · Maistraße 2 · 82110 Germering bei München](#)

Stadtbauamt Germering  
Jürgen Thum  
Rathausplatz 1  
82110 Germering

5/04/2016 → Bauleitplan

Germering, den 22.03.2016

**Gewerbegebiet Germeringer Norden  
Emmy-Noether-Straße, Fl.Nr. 259/7**

Sehr geehrter Herr Thum,

zu dem derzeit ausgehängtem Bebauungsplan möchte ich um Aufnahme bzw. Änderung folgender Punkte bitten:

1. Die Fläche des „Basements“ ist mit maximal 1.700m<sup>2</sup> festgesetzt. Die gezeichneten Baugrenzen ließen einen Bauraum von 2.040m<sup>2</sup> zu. Die Planung und Nutzung des Gebäudes beruht auf der Geometrie des derzeit gültigen B-Planes. Ich bitte um Anpassung des geschriebenen Zahlenwertes an die Geometrie. Die zahlenmäßig fehlenden 340m<sup>2</sup> würden einer Realisierung des geplanten Kindergartens empfindlich entgegen stehen.

2. Die Breite des Turmes an der Westseite ist vom Verfasser des B-Planes mit 24.8m angegeben. Um in dem kleinen Hochhausgrundriss mit nur einem Treppenhaus auszukommen und dennoch der Bayerischen Hochhausrichtlinie Rechnung zu tragen fehlen an dieser Seite 1.45m. Ich bitte das Breitenmaß der Westseite auf 26.25m zu ändern.

3. Die Ausbildung des Terrassengeschosses fordert einen umlaufenden Abstand zur darunterliegenden Außenwand von 5.0m. Unsere Planung sieht hier lediglich 4.30m vor.

Dies hat weniger mit einem „Ausreizen der Flächen“ sondern vielmehr mit der Gestaltung und Anordnung der Funktions- und Verkehrsflächen (Verzug der Treppe, Aufzugüberfahrt, Lüftungszentrale) zu tun. Speziell der Verbindung eines Terrassengeschosses zum darunter liegenden Regelgeschoss muss in der Baugenehmigung durch einen Prüfsachverständigen für Brandschutz zugestimmt werden. So kann von diesem durchaus gefordert werden, dass z.B. das Treppenhaus „durchgehend, gemäß Hochhausrichtlinie“ ausgeführt werden muss.

**Zahlungsbedingungen:**

Sofort netto  
TDF Versand Nachnahme  
Netto nach Rechnungserhalt

**Lieferbedingungen:**

Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen.  
Die Ware bleibt bis zur vollständigen Bezahlung  
unser Eigentum, netto zzgl. Fracht und Verpackung.

**Bankverbindung:**

Sparkasse Fürstenteldbruck  
Kto.-Nr. 2 774 594 · BLZ 700 530 70  
Swift-Code: BYLADEM1FFB  
IBAN: DE61700530700002774594

**Geschäftsführer:**

Wolfgang Marcus Bauer  
USt-Id-Nr. DE 128 214 294  
St.-Nr. 117/115/00164  
HR München B 95 992



Maistraße 2  
82110 Germering  
Tel. 0 89/8 94 22 20  
Fax 0 89/89 42 22 33  
[www.allnet.de](http://www.allnet.de)

[ALLNET GmbH Computersysteme · Maistraße 2 · 82110 Germering bei München](http://www.allnet.de)

Hier bitte ich um eine Korrektur, die eine Baudurchführung nicht nur durch zu erhoffende Befreiungen ermöglicht. Z.B.: das Terrassengeschoss darf kein Vollgeschoss sein, muss mindestens 4.3m gegenüber dem Regelgeschoss zurück springen, darf aber im Bereich des Treppenhauses, des Aufzuges und der Lüftung bis an die Fassade gezogen werden.

4. Die Erhöhung des Gebäudes auf insgesamt 14 Etagen (E+12+Terrassengeschoss) bringt nicht nur eine entsprechende Anzahl an Arbeitsplätzen, sondern fordert auch einen entsprechenden Stellplatznachweis. Dieser ist von mir gemäß der Germeringer Stellplatzsatzung mit 150-180 Kraftfahrzeugen angenommen. Oberirdisch sind nur knapp 40 Stellplätze nachweisbar. Daher ist nach derzeitigem Planungsstand der Bau einer Tiefgarage mit Rampe und Fluchttreppenhäusern notwendig. Ebenso sind für Fahrräder beträchtliche Abstellflächen vorzusehen.

Der B-Plan sieht die Ausbildung von Tiefgeschossen nur im Bereich des Bauraumes vor.

Ich bitte um Anpassung der unterirdischen Baugrenzen an den Bereich der darüber liegenden Stellplätze aus dem derzeit gültigen Bebauungsplan.

5. Die Errichtung eines großen unterirdischen Bauwerkes kann Grundwasserströme beeinflussen. Ich bitte sie daher das Wasserwirtschaftsamt zu einer Stellungnahme bezüglich unseres Bauvorhabens zu veranlassen.

Ein geologisches Gutachten haben wir bereits im vergangenen Jahr erstellen lassen.

6. Da das Gelände nach Westen und Norden nahezu einen Meter abfällt, aber Höhengsprünge im Gebäude vermieden werden sollen, wurde nach der topographischen Vermessung des Geländes das Erdgeschoss-Niveau  $\pm 0.00$  auf 531.80 über NN festgelegt. Die zulässigen Gebäudehöhen sollten sich auf den Fertigfußboden EG des Hochhauses beziehen.

**Zahlungsbedingungen:**

Sofort netto  
TOF Versand Nachnahme  
Netto nach Rechnungserhalt

**Lieferbedingungen:**

Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen.  
Die Ware bleibt bis zur vollständigen Bezahlung  
unser Eigentum, netto zzgl. Fracht und Verpackung.

**Bankverbindung:**

Sparkasse Fürstfeldbruck  
Kto.-Nr. 2 774 594 · BLZ 700 530 70  
Swift-Code: BYLADEM1FFB  
IBAN: DE61700530700002774594

**Geschäftsführer:**

Wolfgang Marcus Bauer  
USt-Id-Nr. DE 128 214 294  
St.-Nr. 117/115/00164  
HR München B 95 992



Maistraße 2  
82110 Germering  
Tel. 0 89/8 94 22 20  
Fax 0 89/89 42 22 33  
[www.allnet.de](http://www.allnet.de)

[ALLNET GmbH Computersysteme - Maistraße 2 - 82110 Germering bei München](http://www.allnet.de)

7. Für die Fassade des Basements könnte aus gestalterischer Sicht ein geringfügiger Rücksprung nach Norden und Osten gegenüber dem Hochhaus vorteilhaft sein. Ich bitte das geforderte Verschmelzen der Gebäudekante des Flachbaus mit den Baulinien zu überdenken.

Mit freundlichen Grüßen

Klaus Maria Fiegel  
Architekt & Beratender Ingenieur

ALLNET GmbH Computersysteme  
Maistrasse 2  
D-82110 Germering

Tel. +49 89 894 224 – 60  
Mobil 0177 / 32 48 142  
E-Mail: [fiegel@allnet.de](mailto:fiegel@allnet.de)  
Web: [www.allnet.de](http://www.allnet.de)

**Zahlungsbedingungen:**  
Sofort netto  
TOF Versand Nachnahme  
Netto nach Rechnungserhalt

**Lieferbedingungen:**  
Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen.  
Die Ware bleibt bis zur vollständigen Bezahlung  
unser Eigentum, netto zzgl. Fracht und Verpackung.

**Bankverbindung:**  
Sparkasse Fürstenfeldbruck  
Kto.-Nr. 2 774 594 - BLZ 700 530 70  
Swift-Code: BYLADEM1FFB  
IBAN: DE61700530700002774594

**Geschäftsführer:**  
Wolfgang Marcus Bauer  
USt-Id-Nr. DE 128 214 294  
St.-Nr. 117/115/00164  
HR München B 95 992