

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG 28C (SÜDLICH HOCHRAINWEG)

Für den Bereich der Fl.Nrn. 276, 276/5, 276/18, 276/19, 279/1, 283/2, 280/2, 1784

SATZUNGSPRÄAMBEL

Die Stadt Germering erlässt gemäß § 1 Abs. 8, § 2 Abs. 1 sowie §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches – **BauGB** – i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – **GO** – i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – **BayBO** – i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – **BauNVO** – i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), diesen qualifizierten Bebauungsplan als

SATZUNG

D. Festsetzung durch Text in der Fassung vom 04.12.2018

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs den bestehenden Bebauungsplan 27 A (Feuerwehr).

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Gewerbegebiet (GE), eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gemäß § 8 BauNVO und allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Im Gewerbegebiet (GE) ist die Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO zulässig.
 - 1.2.1 Nicht zulässig sind:
 - Einzelhandelsnutzungen
 - Betriebe und Anlagen
 - zur Lagerung von Gütern
 - zum Umschlag von Gütern
 - zur Abwicklung von Güterbeförderung
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 - Tankstellen
 - Vergnügungsstätten
- 1.3 In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die eine Wohnnutzung nicht wesentlich stören.
 - 1.3.1 Nicht zulässig sind:
 - Einzelhandelsnutzungen
 - Betriebe und Anlagen

- zur Lagerung von Gütern
 - zum Umschlag von Gütern
 - zur Abwicklung von Güterbeförderung
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 - Tankstellen
 - Vergnügungsstätten
- 1.4 Ausnahmsweise können im Gewerbegebiet (GE) und in den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) Einzelhandelsnutzungen zugelassen werden, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit den Handwerks- / Gewerbebetrieben stehen und einen untergeordneten Flächenbedarf haben.
- 1.5 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

2. Flächen für Gemeinbedarf

- 2.1 In der Fläche für Gemeinbedarf - Feuerwehr ist die Erweiterung des bestehenden Feuerwehrhauses zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Im Gewerbegebiete (GE) und in den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die maximal zulässige Wandhöhe festgesetzt.
- 3.2 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) wird das Maß der baulichen Nutzung durch die maximale Grundfläche sowie den maximal zulässigen Wandhöhen festgesetzt.
- 3.3 Im allgemeinen Wohngebiet (WA 1) darf die im Plan festgesetzte höchstzulässige Grundfläche (GR) gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von 1.200 m² durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- 3.4 Im allgemeinen Wohngebiet (WA 2) darf die im Plan festgesetzte höchstzulässige Grundfläche (GR) gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von 3.165 m² durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- 3.5 In der Fläche für Gemeinbedarf der Feuerwehr wird das Maß der baulichen Nutzung durch die maximale Grundfläche sowie den maximal zulässigen Wandhöhen festgesetzt.
- 3.6 In der Fläche für Gemeinbedarf der Feuerwehr darf die im Plan festgesetzte höchstzulässige Grundfläche (GR) gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von 650 m² durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

4. Bauweise, Abstandsflächen

- 4.1 Im Gewerbegebiete (GE) und in den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) gelten die Abstandsflächenregelungen gemäß Art. 6 BayBO.
- 4.2 In der Fläche für Gemeinbedarf der Feuerwehr gilt die geschlossene Bauweise.

5. Höhe der baulichen Anlagen

- 5.1 Wandhöhe ist das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

6. Überbaubare Grundstücksfläche, Baulinien, Baugrenzen, Gestaltung der Gebäude

- 6.1 Baulinien dürfen durch Dachüberstände bis zu 0,5 m überschritten werden.
- 6.2 Baugrenzen dürfen durch Dachüberstände bis zu 1,5 m überschritten werden.
- 6.3 In den allgemeinen Wohngebieten ist das Dachgeschoss als Terrassengeschoss auszubilden. Das Terrassengeschoss muss von den Seiten der darunterliegenden Geschosse umlaufend um mindestens 2,2m zurückspringen. Untergeordnete Bauteile eines Terrassengeschosses müssen von den Seiten der darunterliegenden Geschosse umlaufend um mindestens 0,7m zurückspringen.
- 6.4 In den allgemeinen Wohngebieten dürfen im Erdgeschoss Terrassen und Terrassentrennwände die festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 2,0m auf maximal 80% der Gebäudelänge überschreiten.
- 6.5 In den allgemeinen Wohngebieten dürfen Balkone und Balkentrennwände die festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 1,5m und einer Breite von je 6,5m pro Wohnung überschreiten.
- 6.6 Vordächer bei Hauseingängen und Dachüberstände dürfen Baugrenzen bis zu 1,5 m überschreiten. In den Gewerbegebieten dürfen Baugrenzen bis zu 1,5 m auch durch Carports bzw. überdachte Stellplätze überschritten werden.
- 6.7 Die Baugrenzen überschreitende Vorbauten und Überdachungen von Balkonen müssen mindestens um das Maß ihrer Tiefe unter dem oberen Fassadenabschluss verbleiben.
- 6.8 In den allgemeinen Wohngebieten dürfen Be- und Entlüftungsanlagen sowie Fluchttreppen für Tiefgaragen die Baugrenzen und Flächen für Nebenanlagen bis zu 1,5m überschreiten.
- 6.9 Sofern nicht innerhalb einer Baugrenze/Baufeld durch Planzeichen festgelegt, sind als Dachform Satteldach, Zeltdach, Walmdach, Pultdach, Laternendach mit einer Dachneigung von 2° bis 45° und Flachdach zulässig.
- 6.10 Als Dacheindeckung für die geeigneten Dächer sind Dachpfannen oder nicht glänzende Blecheindeckungen mit abtragsfreier Schicht zulässig.
- 6.11 Technische Anlagen auf den Dächern sind nur zulässig, sofern sie den Nutzungen in den jeweiligen Gebäuden dienen, ihrer Art und ihrem Zweck nach mit der Nutzung der darunter liegenden Gebäude in Zusammenhang stehen.

- 6.12 In den allgemeinen Wohngebieten sind Dachaufbauten für Dachausstiege und Zugänge für Dachterrassen und Dachgärten einschließlich Abstellräume, Geländer, Wind-, Sonnen- und Sichtschutzkonstruktionen bis zu einer Höhe von 3,0 m und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig.

In den Gewerbegebieten sind Dachaufbauten für Dachausstiege, Klima- sowie Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten sowie notwendige Lärmschutzmaßnahmen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

- 6.13 Dachaufbauten und Technische Anlagen auf den Dächern dürfen jeweils insgesamt eine Fläche von max. 30% des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie.

7. Geländemodellierung

- 7.1 Aufschüttungen, Abgrabungen und Geländemodellierungen sind so auszuführen, dass die durch Planzeichen festgesetzten Höhenbezugswerte um maximal 80cm unter- oder überschritten werden.
- 7.2 Von Absatz 5.2 ausgenommen sind Aufschüttungen, Abgrabungen sowie Geländemodellierungen zur Herstellung niveaugleicher Anschlüsse an die angrenzenden Grundstücke.

8. Stellplätze, (Tief-)Garagen und Nebengebäude

- 8.1 Die Errichtung von Garagen und Tiefgaragenein-/ausfahrten ist innerhalb der Baugrenzen/Baufelder und/oder der durch Planzeichen festgelegten Flächen möglich.
- 8.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind die Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen; ausnahmsweise können bis zu 10% der notwendigen Stellplätze oberirdisch erstellt werden.
- 8.3 Tiefgaragen sind mit einer durchwurzelbaren Überdeckung von mindestens 60cm, an Baumstandorten von mindestens 90cm zu errichten.
- 8.4 Abweichend von Absatz 6.4 kann im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA1) die Überdeckung auf bis zu 30% der Fläche auf 40cm reduziert werden, wenn im Durchschnitt eine Überdeckung von mindestens 60cm erreicht wird.
- 8.5 Zufahrtswege und Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 8.6 Oberirdische Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen entsprechend der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen der Stadt Germering herzustellen, wenn eine Versickerungsfähigkeit des Bodens gegeben ist. Die angelegten Stellplatz- und Fahrstraßenbeläge werden nur zur Hälfte in die Berechnung der Grundfläche einbezogen, sofern sie versickerungsfähig hergestellt werden.
- 8.7 Im Bereich der Flächen für Parkplätze ist je 5 Stellplätze ein Solitärbaum I. oder II. Ordnung als Hochstamm zu pflanzen.

- 8.8 Müllräume sind in ausreichender Größe in die Gebäude zu integrieren oder innerhalb der Umgrenzung für Nebenanlagen (TGa) unterzubringen und dauerhaft bereit zu halten.
- 8.9 Aufstellflächen zur Müllbereitstellung am Abholtag sind auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Freibereichen nach Erfordernis zulässig.
- 8.10 Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.
- 8.11 Die Überdachung von oberirdischen Fahrradstellplatz ist transparent auszubilden.

9. Lärmschutz

Gutachten folgt im Zuge des Bebauungsplanverfahrens.

10. Grünordnung

- 10.1 Die Bepflanzung der Freiflächen im Planungsgebiet sind gemäß den planlichen und textlichen Festsetzungen herzustellen, zu erhalten und zu pflegen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind durch Pflanzung gleichwertiger, standortgerechter Bäume und Sträucher nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen gem. D.13.9 zu entsprechen.
- 10.2 Die Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Grünordnung mit einer bienen- und insektenfreundlichen Bepflanzung (z.B. blütenreiche Wiesenansaat, Staudenpflanzung) in Kombination mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind als frei wachsende Hecke mind. 2-reihig zu pflanzen.
- 10.3 In den Gebieten GE 1, GEe 2 und GEe 3 sind pro 200 m² der Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Baum I. oder II. Ordnung gemäß Pflanzliste zu pflanzen.
- 10.4 In den Flächen für Gemeinbedarf (Feuerwehr) sind pro 300 m² der Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Baum I. oder II. Ordnung gemäß Pflanzliste zu pflanzen.
- 10.5 Im WA 1 sind pro 250 m² der Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Baum I. oder II. Ordnung oder 2 Obstbäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Zudem sind pro 250 m² Grundstücksfläche mind. 2 standortgerechte Sträucher zu pflanzen (Ausnahmen bei der Auswahl der Sträucher zur Pflanzliste sind zulässig).
- 10.6 Im WA 2 sind pro 200 m² der Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Baum I. oder II. Ordnung oder 2 Obstbäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Zudem sind pro 200 m² Grundstücksfläche mind. 2 standortgerechte Sträucher zu pflanzen (Ausnahmen bei der Auswahl der Sträucher zur Pflanzliste sind zulässig).

- 10.7 Von den Festsetzungen der Bäume kann in der Lage abgewichen werden, wenn dies aus Gründen des Brandschutzes geboten ist. Für die als zu pflanzen festgesetzten Bäume ist eine Abweichung von bis zu 5 m vom dargestellten Standort zulässig.
- 10.8 Die gem. Planzeichnung festgesetzten Baumreihen können auf die zu erbringende Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.
- 10.9 Im Bereich der Flächen für Parkplätze ist je 5 Stellplätze ein Solitärbaum I. oder II. Ordnung als Hochstamm zu pflanzen.
- 10.10 Die Mindestpflanzqualitäten betragen zum Zeitpunkt der Pflanzung für standortgerechte, große Laubbäume (I. Wuchsordnung) sowie für mittelgroße Laubbäume (II. Wuchsordnung) mindestens 20-25 cm Stammumfang, für Obstbäume mindestens 18-20 cm Stammumfang.
- 10.11 Die Mindestpflanzgrößen für Großsträucher betragen 80-100 cm Höhe, für mittelgroße Sträucher 40-60 cm.
- 10.12 Belagsflächen sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung unabdingbar sind. Sie sind, soweit möglich, wasserdurchlässig herzustellen.
- 10.13 Flachdächer sind extensiv oder intensiv zu begrünen (ausgenommen Dachterrassen, Dachausstiegen sowie notwendigen technischen Anlagen.). Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 10 cm vorzusehen. Dies gilt nicht bei Anordnung notwendiger technischer Anlagen und bei Belichtungsflächen. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren.
- 10.14 Es sind weitgehend standortgerechte, Baum- und Straucharten gemäß folgender Pflanzliste zu verwenden:

Bäume I. Ordnung (Solitär, 3 xv., mit Drahtballierung):

- Acer platanoides (in Sorten)	Spitz-Ahorn
- Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
- Juglans regia	Walnuss
- Liquidambar styraciflua	Amberbaum
- Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
- Sophora japonica	Schnurbaum
- Tilia cordata	Winter-Linde
- Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
- Tilia x euchlora	Krim-Linde
- Ginkgo biloba	Ginkgo
- Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer

Bäume II. Ordnung (Solitär, 3 xv., mit Drahtballierung):

- Acer campestre	Feld-Ahorn
- Aesculus carnea	Rotblühende Rosskastanie
- Carpinus betulus	Hainbuche
- Fraxinus ornus	Blumenesche
- Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
- Prunus avium	Vogelkirsche

Obstbaum (Solitär, 3 x v., mit Drahtballierung):

- Pflaume (Zwetsche in Sorten) z.B. Bühler Frühzwetsche, Hauszwetsche
- Apfel (in Sorten) z.B. Roter Aloisius, Rebella, Resista
- Birnen (in Sorten) z.B. Alexander Lucas, Gute Luise, Bayerische Weinbirne, Blumenbachs Butterbirne

Sträucher:

- Amelanchier in Sorten Felsenbirne
- Cercidiphyllum japonicum Kuchenbaum
- Cornus mas Kornelkirsche
- Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn
- Deutzia in Sorten Deutzie
- Ligustrum vulgare Gewöhnlicher Liguster
- Lonicera xylosteum Gewöhnliche Heckenkirsche
- Philadelphus in Sorten Pfeifenstrauch
- Ribes rubrum Johannisbeere, auch in Kultursorten
- Rosa in Sorten Rosen
- Sambucus nigra Schwarzer Hollunder
- Viburnum in Sorten Schneeball

11. Führung von Versorgungsleitungen

- 11.1 Alle der Ver- und Entsorgung des Plangebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

E. Hinweise durch Text

1. Örtliche Bauvorschriften - Satzungen

- 1.1 Auf die „Satzung der Stadt Germering über örtliche Bauvorschriften für Werbeanlagen“ (WerbS), „Satzung über Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellplätze in der Stadt Germering“ (Stellplatzsatzung KfzFABs), „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.

2. Bodendenkmäler

- 2.1 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.

3. Tiefgaragen

- 3.1 Werden Tiefgaragen mit Fahrwegen bzw. Verkehrsflächen überquert, ist eine Dimensionierung nach Brückenklasse 30 (DIN 1072) erforderlich.

4. Barrierefreie Nutzung

- 4.1 Auf die DIN 18040 Teil 1 „Öffentlich zugängliche Gebäude“, die DIN 18040 Teil 2 „Wohnungen“ und den Art. 48 BayBO „Barrierefreies Bauen“ wird hingewiesen.

5. Landwirtschaft

- 5.1 Die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen darf durch die Bauleitplanung nicht beeinträchtigt werden.
- 5.2 Alle Immissionen, die von landwirtschaftlichen Betrieben ausgehen, sind von den Anwohnern/Gewerbebetrieben zu dulden.

6. Immissionen, Emissionen

- 6.1 Dem Bebauungsplan liegt die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung des Ingenieurbüros Greiner (wird derzeit erstellt) zugrunde.

7. Altlasten

- 7.1 Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art.2 BayBodSchG).

8. Wasser

- 8.1 Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzung erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht.
- 8.2 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug im Trennsystem an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen.
- 8.3 Es sind Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in unterirdische Bauteile zu treffen. Weiterhin kann eine Ableitung von Grundwasser beim Baugrubenaushub nötig sein. Dies erfordert eine vorherige wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 BayWG.
- 8.4 Niederschlagswasser soll möglichst vor Ort versickert werden.

9. Sparten

- 9.1 Im Geltungsbereich befinden sich Erdkabel der Bayernwerke.

10. Hinweise zur Grünordnung

- 10.1 Auf die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wird hingewiesen.

11. Energiesparendes Bauen

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

Aufgestellt

am 25.09.2018

Ausgefertigt
am __.__.201__

Ausgefertigt
am __.__.201__

Germering

München

.....

.....

Höldrich Architekten
(Planverfasser)

F.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
am __.__.201__
2. Ortsübliche Bekanntmachung
am __.__.201__
3. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§3Abs. 1 BauGB)
am __.__.201__
4. Öffentliche Auslegung (§3Abs. 2, §4Abs. 2 BauGB)
am __.__.201__
5. Satzungsbeschluss (§10Abs. 1 BauGB)
am __.__.201__

Germering, __.__.201__

.....

Oberbürgermeister Andreas Haas

6. Ortsübliche Bekanntmachungen (§10Abs. 3 BauGB)
am __.__.201__

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Auf die Rechtsfolgen der § 44 Abs.3 Sätze 1 und 2, Abs.4, §§214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Germering, __.__.201__

.....

Oberbürgermeister Andreas Haas