

Zwischenstand 22. Oktober 2019

**Textliche Festsetzungen
und
Hinweise**

zum

vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung
„Gewerbegebiet Germering Nord BA 2 Briefverteilzentrum“
der Stadt Germering

aufgestellt: xx.xx.20xx

Auftraggeber
Deutsche Post AG
Charles de Gaulle Str. 20
53113 Bonn

vertreten durch
DPDHL Corporate Real Estate Management GmbH
Fritz-Erler-Str. 5
53113 Bonn

Auftragnehmer
mahl gebhard konzepte
Hubertusstraße 4
80639 München
fon 089 961 6089 0
fax 089 961 6089 69
mail@mgk-la.com

B Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Für den zu bebauenden Bereich des Plangebiets wird als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgesetzt. Innerhalb des Sondergebiets SO Post sind eine Halle mit Büroeinbau und sonstigen Zubehör- und Nebenräumen, ein Bürogebäude, ein Parkdeck, eine Trafo-Station, ein Wertstoffhof und eine Kindertagesstätte zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Für das im Bebauungsplan festgesetzte Sondergebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Grundfläche (GR), der Geschossfläche (GF) und der zulässigen Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Im Sondergebiet SO Post sind eine gesamte GR von maximal 46.900 qm und eine maximale GF von 49.750 qm festgesetzt und eine maximale Wandhöhe von 13 m zulässig. Die angegebene maximale Wandhöhe bezieht sich auf 532,72 m ü. NN.

3. Abstandsflächen

Die in Art. 6, Abs. 5 BayBO geregelten Abstandsflächen von 0,25 H oder mindestens 3 m müssen eingehalten werden.

4. Baugrenzen

- 4.1. Im Bereich des Erschließungshofes kann die Baugrenze durch Rampen und Überdachungen mit einer Maximalgröße von insgesamt 1.500 qm überschritten werden.
- 4.2. Im Bereich der Kindertagesstätte kann die Baugrenze durch Überdachungen, Balkone oder freistehende Treppenanlagen überschritten werden.

5. Bautypen

- 5.1. Die Halle, der Bürobau und das Parkdeck sind zusammenhängend und nach außen geschlossen um einen Erschließungshof anzuordnen. Zur Lise-Meitner-Straße ist keine geschlossene Bauweise festgesetzt.
- 5.2. Die Kindertagesstätte ist in das Gebäude zu integrieren. Ein Solitärbau für die Kindertagesstätte ist nicht zulässig.

6. Gestaltung

- 6.1. Als Dachform sind Flachdächer zugelassen. Ausnahmsweise sind flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis 8 Grad zugelassen.
- 6.2. Das Flachdach der Halle ist intensiv zu begrünen. Es sind nur untergeordnete technische Anlagen zulässig. *(Technische Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts zulässig)*
- 6.3. Alle anderen Dächer sind extensiv zu begrünen. Diese Dächer sind ab einer Fläche von 200 qm mit technischen Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts auszustatten. Untergeordnete techni-

sche Anlagen sind zulässig.

6.4. Großflächige Außenwände baulicher Anlagen sind - in Abstimmung mit der Architektur - mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen. (Geeignete Arten siehe Hinweise 5.3.)

6.5. Werbeanlagen sind entsprechend der Satzung der Stadt Germering über örtliche Bauvorschriften für Werbeanlagen (WerbS) zulässig. In dem Sondergebiet wird bei einer Werbeanlage für bis zu sechs Einzelbuchstaben die Höhe von maximal 2 m zugelassen. Hinweisschilder für den Gewerbebetrieb außerhalb des Grundstücks sind nur an Sammelständen zulässig.

6.6. Als Wandfarbe sind nur dezente Farbtöne zulässig. Die Verwendung von Holz ist zulässig.

7. Stellplätze

7.1. Die Anzahl der Stellplätze für PKW und Fahrrad sind gemäß Stellplatzsatzung (Stellplatzsatzung-KfzFABS vom 12.08.1994) innerhalb des Sondergebiets nachzuweisen.

7.2. Für die Kindertagesstätte sind 5 PKW-Stellplätze und 8 oberirdische Fahrradstellplätze festgesetzt, deren direkter räumlicher Zusammenhang gemäß der Plandarstellung nachzuweisen ist.

8. Befestigte Flächen

8.1. Befestigte und wasserundurchlässige Flächen sind im Erschließungshof des Sondergebiets sowie auf der Tiefgaragenrampe zulässig.

8.2. In Abweichung zu § 4 Nr. 3 der Stellplatzsatzung der Stadt Germering (Stellplatzsatzung-KfzFABS vom 12.08.1994) können Stellplätze asphaltiert oder betoniert werden.

8.3. Die offenen Stellplätze bei der Kindertagesstätte (in der Planzeichnung als St 4 gekennzeichnet) sind als Schotterrassen herzustellen.

8.4. Fuß- und Radwege sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen. Wasserdurchlässiger Asphalt und wassergebundene Wegedecke sind zulässig.

8.5. Die Zufahrt Kindertagesstätte ist wasserdurchlässig auszubauen. Wasserdurchlässiger Asphalt ist zulässig.

9. Grünordnung

9.1. Allgemein

9.1.1. Die Bepflanzung und Begrünung des Planungsgebietes ist entsprechend der planlichen und textlichen Festsetzungen herzustellen. Baumplantungen sind zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang in der jeweiligen festgesetzten Mindestqualität zu ersetzen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.

9.1.2. Alle zu begrünenden Flächen und Ausgleichsflächen sind im Rahmen der Erschließungsplanung spätes-

-
- tens ein Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes zur jeweiligen Vegetationsperiode anzulegen und zu begrünen. Die Baumpflanzungen müssen im Jahr nach Vollendung der Bautätigkeiten gepflanzt werden.
- 9.1.3. Auf Düngemittel ist grundsätzlich zu verzichten. Die Mahd soll zweimal im Jahr erfolgen, außer es ist aus funktionalen Gründen häufiger notwendig.
- 9.1.4. Bei der Pflanzung von Bäumen der Wuchsordnung I in Belagsflächen oder auf Tiefgaragen ist eine spartenfreie, offene, durchwurzelbare Mindestfläche von 24 qm, bei Bäumen der Wuchsordnung II von 12 qm vorzusehen.
- 9.1.5. Die Mindestpflanzgrößen, der zu pflanzen festgesetzten Bäume betragen:
- für große Bäume (Wuchsordnung I, Endwuchshöhe größer als 20 m) 20 - 25 cm oder 60 cm Stammumfang,
- für mittelgroße Bäume (Wuchsordnung II, Endwuchshöhe 10 - 20 m) 18 - 20 cm Stammumfang
- 9.1.6. Für die Pflanzung von Bäumen sind ausschließlich Arten der Artenlisten 1 und 2 zu verwenden (siehe Hinweise 5.1. und 5.2.).
- 9.1.7. Für die Pflanzung von Sträuchern und Hecken sind ausschließlich standortgerechte heimische Arten zu verwenden.
- 9.2. Fläche landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen
- 9.2.1. Die landschaftsgerecht zu gestaltende und zu begrünende Fläche ist als artenreiche Wiese mit Bäumen der Wuchsordnung I und II gemäß Plandarstellung zu begrünen.
- 9.3. Fläche zu begrünen
- 9.3.1. Die zu begrünenden Flächen sind als artenreiche Wiesen, Schotterrasen, Magerassen oder Extensivgrünland gemäß Plandarstellung anzulegen.
- 9.4. Ausgleichsflächen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 9.4.1. Auf den Ausgleichsflächen sind insgesamt 105 Bäume der Wuchsordnung I und II zu pflanzen. Davon müssen 35 Bäume einen Stammumfang von 60 cm und 70 Bäume einen Stammumfang von 20 - 25 cm haben. Die Bäume sind entlang der Wege in Reihe und auf freier Fläche in Baumgruppen anzuordnen.
- 9.4.2. Innerhalb der Ausgleichsfläche ist eine Retentionsfläche zulässig.
- 9.4.3. Innerhalb der Ausgleichsflächen sind der Einsatz von Düngemittel sowie eine intensive Pflege nicht zulässig.
- 9.5. Dachbegrünung
- 9.5.1. Für die intensive Dachbegrünung ist eine durchwurzelbare Schichtdicke von mindestens 20 cm vorzu-

sehen. Die Dachfläche ist als magere Wiesenfläche zu begrünen und zu pflegen (siehe Pflege- und Entwicklungsplan).

- 9.5.2. Für die extensive Dachbegrünung ist eine durchwurzelbare Schichtdecke von mindestens 6 cm und maximal 10 cm vorzusehen.

9.6. Fassadenbegrünung

Alle Fassaden, ab einer geschlossenen Fassade von über 20 m Fassadenabwicklung, sind mindestens je 2 m mit einem hochwüchsigen, selbstklimmenden Gehölz, Rank- oder Klettergehölz an geeigneten Rankhilfen zu begrünen. Die Mindestpflanzqualität Solitär soll h: 100 - 125 cm betragen (Empfohlene Arten, siehe Hinweise 5.3.).

- 9.7. Von den Festsetzungen kann in Lage und Fläche abgewichen werden, soweit die Abweichung grünordnerisch vertretbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung von nachbarlichen Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

10. Umgang mit unverschmutztem Niederschlagswasser

- 10.1. Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen müssen entsprechend den entwässerungstechnischen Bestimmungen kontrolliert, flächig und unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Bodenzone versickert werden.
- 10.2. Die Versickerungsflächen im Erschließungshof sind gemäß Plandarstellung anzulegen.
- 10.3. Innerhalb der Ausgleichfläche ist eine Retentionsfläche anzulegen. Von der in der Plandarstellung festgesetzten Retentionsfläche kann bis zu 5 m abgewichen werden.

11. Maßnahmen zum Artenschutz

Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel (Stand der Technik) in geschlossenen und nach unten strahlenden Gehäusen zu verwenden.

12. Geländeanschüttungen und -abgrabungen

Zur Gestaltung der zu begrünenden Flächen und der Ausgleichsfläche sind Geländeanschüttungen und -abtragungen sowie Mulden und Rinnen für die Ableitung und Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser zugelassen.

13. Einfriedungen

- 13.1. In Abweichung zu § 3 Nr. 1 der Einfriedungssatzung der Stadt Germering (Einfriedungssatzung vom 19.12.2006) ist ein Stabgitterzaun mit einer maximalen Höhe von 2,20 m zulässig.
- 13.2. Einfriedungen sind nur an der Ost-, Süd- und Westseite entlang des Gebäudes zulässig.
- 13.3. Einfriedungen sind sockelfrei herzustellen.

14. Sonstiges

- 14.1. Flächen dinglich zu sichern zugunsten der Allgemeinheit mit Geh- und Radfahrrecht
Die Fuß- und Radwege sind gemäß Plandarstellung zugunsten der Allgemeinheit mit einem Geh- und Radfahrrecht dinglich zu sichern.
- 14.2. Schallimmissionsschutz
- 14.2.1. Gewerbegeräusche
Wird noch ergänzt.
- 14.2.2. Verkehrsgeräusche
Wird noch ergänzt.
- 14.2.3. Baulicher Schallschutz
Wird noch ergänzt.
- 14.3. Versorgungsleitungen
Die Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
- 14.4. Erneuerbare Energien
Noch zu ergänzen.
Vorschlag: Auf den Dachflächen des Bürogebäudes und des Parkdecks sind Photovoltaik-Anlagen zu errichten. Die technische Ausrichtung muss eine extensive Dachbegrünung zulassen.

B Hinweise

1. Bauschutzbereich
Im südlichen Bereich des Bebauungsplanumgriffs verläuft in Ost-West-Richtung eine Richtfunkstrecke der Deutschen Telekom AG (Niederlassung München) in einer Höhe oberhalb 40 m.
2. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG, der Meldepflicht. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege vermutet Bodenfunde im Plangebiet. Deshalb sind rechtzeitig vor Beginn von Erdarbeiten die zuständigen Stellen zu informieren.
3. Ver-/Entsorgung und Erschließung
Das Baugrundstück ist durch die zentrale Wasserversorgungsanlage der Stadt Germering und die Abwasserbeseitigungsanlage des Amperverbandes erschlossen. Die Grundstücksentwässerung muss

nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden. Der Eigentümer hat sich selbst gegen Grund- und Schichtwasser zu sichern. Die ausreichende Versorgung mit Hydranten ist sicherzustellen.

4. Feuerwehrumfahrung

Die Feuerwehrumfahrung ist gemäß den Festsetzungen 8.5. und 9.5.1. herzustellen.

5. Baumpflanzungen

Die nachfolgende Artenliste ist Bestandteil der Grünordnungsplanung. Bei allen Pflanzungen sind vorwiegend die aufgeführten Arten zu verwenden. Für die Bepflanzung der Ausgleichsflächen sind ausschließlich die mit * versehenen Arten zu verwenden.

5.1. Bäume 1. Wuchsordnung (Großbäume, Mindeststammumfang 60 cm)

* Quercus robur	- Stieleiche
Quercus petraea	- Traubeneiche
* Pinus silvestris	- Waldkiefer, Föhre

5.2. Bäume 2. Wuchsordnung (mittelgroße Bäume, Mindeststammumfang 20 - 25 cm)

* Prunus avium	- Vogelkirsche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Sorbus domestica	- Speierling

5.3. Selbstklimmende Gehölze zur Begrünung der Fassaden geeignet

Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	- Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia "Englmannii"	- Wilder Wein
Hydrangea petiolaris "arborescens"	- Kletterhortensie

Ranker und Kletterer für Rankhilfen geeignet:

Aristolochia macrophylla	- Pfeifenwinde
Celastrus orbiculatus	- Baumwürger
Lonicera in kletternden Arten und Sorten	- Kletterndes Geißblatt, Heckenkirsche
Wisteria sinensis	- Blaurebe
Hedera helix	- Efeu