

VORENTWURF

BEBAUUNGSPLAN

„Wohngebiet Kreuzlinger Feld“

Textliche Festsetzungen

STADT GERMERING Bebauungsplan „Wohngebiet Kreuzlinger Feld“	Arbeitsgemeinschaft Kreuzlin GER Ammann Albers Bohn Dehm	Textliche Festsetzungen, Hinweise Fassung vom 14.01.2020	Seite 1 von 15
--	--	---	---------------------------------

INHALTSVERZEICHNIS

B)	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1.	Art der baulichen Nutzung	4
2.	Mass der baulichen Nutzung	5
3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	6
4.	Verkehrsflächen	7
5.	Tiefgaragen, Stellplätze, Garagen	7
6.	Gestaltungsfestsetzungen	8
7.	Entwässerung, Versickerung, Versiegelung	8
8.	Immissionsschutz	8
9.	Bodenschutz und Grünordnung	10
10.	Sonstige Festsetzungen	11
11.	InKraftTreten	11
C)	VERFAHRENSVERMERKE	12
E)	HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	13
1.	Hinweise durch Planzeichen	13
2.	Niederschlagswasser	13
3.	Immissionsschutz	14
4.	Denkmalschutz	14
5.	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	15
6.	Abwehrender Brandschutz	15
7.	Bahnanlagen	15

PRÄAMBEL

Die Stadt Germering erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), des Art. 79 Abs. 1 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) BayRS 2132-1-B sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), folgenden

Bebauungsplan „Wohngebiet Kreuzlinger Feld“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohngebiet Kreuzlinger Feld“ gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 14.01.2020. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- A) Planzeichnung Bebauungsplan im M 1 : 1.000 in der Fassung vom 14.01.2020
- B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 14.01.2020
- C) Verfahrensvermerke

Beigefügt sind:

- D) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- E) Begründung in der Fassung um Fassung vom 14.01.2020

Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüro Greiner, Nr. 219041 / 3 vom 30.12.2019

STADT GERMERING Bebauungsplan „Wohngebiet Kreuzlinger Feld“	Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER Ammann Albers Bohn Dehm	Textliche Festsetzungen, Hinweise Fassung vom 14.01.2020	Seite 3 von 15
--	--	---	---------------------------------

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

WA Es wird ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der BauNVO bestehend aus den Teilgebieten WA 1 und WA 2 festgesetzt.

1.1.1 Zulässig sind:

- a) Wohngebäude
- b) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

1.1.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

- a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- b) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- c) Anlagen für Verwaltungen

1.1.3 Nicht zulässig sind:

- a) Anlagen für sportliche Zwecke
- b) Gartenbaubetriebe
- c) Tankstellen

1.2 Urbanes Gebiet (MU)

MU Es wird ein urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO festgesetzt.

1.2.1 Zulässig sind:

- a) Wohngebäude,
- b) Geschäfts- und Bürogebäude,
- c) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- d) sonstige Gewerbebetriebe,
- e) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

STADT GERMERING Bebauungsplan „Wohngebiet Kreuzlinger Feld“	Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER Ammann Albers Bohn Dehm	Textliche Festsetzungen, Hinweise Fassung vom 14.01.2020	Seite 4 von 15
--	--	---	---------------------------------

1.2.2 Nicht zulässig sind:

- a) Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
- b) Tankstellen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

WA 1 0,5

WA 2 0,5

Die maximal zulässige Grundfläche darf im WA durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,9 überschritten werden.

MU 0,8

Die maximal zulässige Grundfläche darf im MU durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,9 überschritten werden.

2.2



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung

2.3



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen in Bezug auf die Höhenfestsetzungen

Entlang der Nutzungsabgrenzung sind in einem Bereich von 1,5 m zu beiden Seiten des Planzeichens anstelle der festgesetzten minimalen und maximalen Wandhöhen alternativ auch die im jeweils angrenzenden Bereich festgesetzten minimalen und maximalen Wandhöhen zulässig.

2.4

OK 544,00

max. zulässige Oberkante Fertigfußboden

Erdgeschoss (z. B. 544,00 m ü. NN)

Die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses darf die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen nicht überschreiten. Dies gilt auch für die Oberkante von Terrassen.

2.5

WH 8,75-10,75

Wandhöhe als Mindest- und Höchstmaß

(z. B. 8,75 – 10,75)

2.6

Bezugspunkte für Höhe baulicher Anlagen

Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist die maximal zulässige Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses.

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Dachabschluss der äußeren Dachhaut bzw. der Attika (ohne Absturzsicherungen wie z. B. Geländer) an deren höchstem Punkt.

STADT GERMERING Bebauungsplan „Wohngebiet Kreuzlinger Feld“	Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER Ammann Albers Bohn Dehm	Textliche Festsetzungen, Hinweise Fassung vom 14.01.2020	Seite 5 von 15
--	--	---	---------------------------------

2.7 Höhe von Dachaufbauten

Zulässig sind technische Dachaufbauten (z.B. Aufzüge, Lüftungsanlagen) bis zu einer Höhe von maximal 3 m über der jeweils maximal zulässigen Wandhöhe (WH), wenn sie zur Gebäudeaußenkante mindestens um das Maß ihrer Höhe zurückversetzt sind und die Fläche des jeweiligen Dachaufbaus max. 15 m² beträgt.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

3.1 Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt: Ein allseitiger Grenzanbau (bezogen auf seitliche, vordere und rückwärtige Grundstücksgrenzen) ist verpflichtend. Die Länge von Gebäuden darf über 50 m betragen.

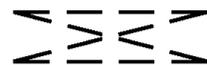
3.2



Baugrenze 1 oberirdische bauliche Anlagen

Bauliche Anlagen sind nur innerhalb der in der Planzeichnung durch die Baugrenze 1 festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.3



Baugrenze 2 oberirdische Gebäudedurchgänge

Innerhalb der in der Planzeichnung durch die Baugrenze 2 festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind bauliche Anlagen oberirdisch erst oberhalb eines Durchgangs mit einer lichten Höhe von mind. 3,00 m zulässig.

3.4



Baugrenze 3 bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

Innerhalb der in der Planzeichnung durch die Baugrenze 3 festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.

3.5

Außerhalb der durch die Baugrenze 1 und 2 gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind ausgenommen in den Flächen nach Ziff. 3.6 und Ziff. 3.7 nur zulässig:

1. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO,
2. Tiefgaragenzufahrten, Tiefgaragenzugänge, Tiefgaragenaufzüge und -treppen, sowie Anlagen zur Tiefgaragenbe- und -entlüftung,
3. Balkone,
4. Terrassen,
5. Bauliche Anlagen zum Sichtschutz von Terrassen und Balkonen
6. Freischankflächen.

3.6



In den gekennzeichneten Flächen sind nur zulässig:

1. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO,
2. Tiefgaragenzufahrten, Tiefgaragenzugänge, Tiefgaragenaufzüge und -treppen, sowie Anlagen zur Tiefgaragenbe- und -entlüftung,
3. Freischankflächen

Soweit die Flächen nicht für vorstehende Anlagen in Anspruch genommen werden, sind diese dauerhaft zu begrünen.

3.7



In den gekennzeichneten Flächen sind nur zulässig:

1. Spielplätze und Spielgeräte,
2. Nicht eingehauste Fahrradständer,
3. Anlagen zur Tiefgaragenbe- und -entlüftung,
4. Wege und Feuerwehrezufahrten
5. wasserdurchlässige Beläge (z. B. Fugenpflaster, Rasengittersteine etc.)

Innerhalb der vorgenannten Flächen ist eine wasserundurchlässige Versiegelung bis zu max. 5 % der Gesamtfläche zulässig.

Soweit die Flächen nicht für vorstehende Anlagen in Anspruch genommen werden, sind diese dauerhaft zu begrünen.

3.7 **Abstandsflächen, Abstandsregelung**

Gemäß Art. 6 Abs. 7 BayBO wird festgesetzt, dass die Tiefe der Abstandsfläche 0,4 H, mindestens 3 m beträgt.

4. **VERKEHRSFLÄCHEN**

4.1



öffentliche Straßenverkehrsfläche

4.2



Straßenbegrenzungslinie

4.3



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. **STELLPLÄTZE, GARAGEN**

Es gilt die Satzung über die Anzahl, Herstellung, Bereithaltung und Ausgestaltung von Kfz-Stellplätzen (Stellplatzsatzung-KfzFABs) der Stadt Germering in der jeweils geltenden Fassung.

6. GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

6.1 Hauseingänge

Haupteingänge zu den in der Planzeichnung mit dem Planzeichen gemäß § 3.7 gekennzeichneten Flächen (Innenhöfe) sind unzulässig.

6.2 Dachneigung

Zulässig sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis max. 10°.

Bei Nebenanlagen sind Flachdächer oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° bis max. 10° zulässig.

6.3 Versorgungsanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen einschließlich Strom- und Telefonleitungen sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu führen.

6.4 Behälter für Abfallbeseitigung

Soweit Müllbehälter nicht in den Gebäuden untergebracht werden, sind diese einzuhausen.

6.5 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur für Wohnungsgärten an den der Baugrenze 2 (Ziff. 3.6) abgewandten Gebäudeseiten und zwischen den Gebäuden zulässig.

An den Gebäudeseiten entlang der mit der Baugrenze 2 (Ziff. 3.6) gekennzeichneten Flächen sind Einfriedungen unzulässig.

Unzulässig sind Einfriedungen, die eine Tiefe von 7 m, gemessen von der jeweiligen Baugrenze, überschreiten.

Zulässig sind nur Einfriedungen in Form von hinterpflanzten Drahtzäunen oder Schnitthecken mit einer Höhe von maximal 1,25 m.

7. ENTWÄSSERUNG, VERSICKERUNG, VERSIEGELUNG

Das von Dach- und Belagsflächen abfließende unverschmutzte Niederschlagswasser ist zu versickern und darf der öffentlichen Kanalisation nicht zugeführt werden (Trennsystem).

STADT GERMERING Bebauungsplan „Wohngebiet Kreuzlinger Feld“	Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER Ammann Albers Bohn Dehm	Textliche Festsetzungen, Hinweise Fassung vom 14.01.2020	Seite 8 von 15
--	--	---	---------------------------------

8. IMMISSIONSSCHUTZ

Festsetzungen durch Planzeichnung:

In der Planzeichnung sind folgende Schallschutzmaßnahmen zu kennzeichnen:

- Markierung von Gebäudefassaden bzw. Baugrenzen mit Anforderungen an den Schallschutz gegen die Verkehrsgläusche gemäß DIN 4109-1:2016-07 entsprechend der Abbildung im Anhang A, Seite 5.

8.1 Verkehrsgeräusche (Straßen- und Schienenverkehr)

1. An den schallzugewandten Nordfassaden der Riegelbebauung entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes ist nach Möglichkeit eine Grundrissorientierung vorzunehmen, die dort keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) vorsieht. Alternativ sind für diese Räume Schallschutzkonzepte zur Minderung der Geräuschbelastung vor den Fenstern (z.B. durch verglaste Vorbauten oder Loggien) vorzusehen. In jedem Fall sind die unter Punkt II genannten Anforderungen an den passiven Schallschutz einzuhalten.

2. An den in der Planzeichnung markierten Fassaden sind folgende gesamte bewertete Bauschalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 7 einzuhalten, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen werden:

a) Für Aufenthaltsräume in Wohnungen:

-  **Violett markierte Fassaden** $R'_{w,ges} \geq 45 \text{ dB}$
-  **Gelb markierte Fassaden** $R'_{w,ges} \geq 40 \text{ dB}$
-  **Orange markierte Fassaden** $R'_{w,ges} \geq 35 \text{ dB}$

b) An den farbig markierten Fassaden ist der Einbau von schallgedämmten fenster-unabhängigen Belüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer vorzusehen, sofern diese Räume nicht über weniger geräuschbelastete Fassaden belüftet werden.

c) An allen nicht farbig markierten Fassaden wird ebenfalls die Einhaltung von $R'_{w,ges} \geq 35 \text{ dB}$ für die genannten Aufenthaltsräume empfohlen.

d) Für Büroräume und Ähnliches können die genannten Gesamtschalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ um 5 dB reduziert werden. Bei ruhebedürftigen bzw. hochwertigen Büronutzungen sollten die o. g. Anforderungen nicht reduziert werden.

e) Für den Fall der abschnittswisen Realisierung der Bebauung innerhalb des Bebauungsplangebietes sind im Zuge des Bauvollzugs die o.g. Anforderungen an den passiven Schallschutz unter Berücksichtigung der baulichen Situation gegebenenfalls anzupassen.

3. Bei der Planung der Tiefgaragen für die geplanten Wohnbebauung sowie deren Zu- und Ausfahrtsbereichen ist darauf zu achten, dass die Tiefgaragenrampen entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik eingehaust bzw. in den Gebäuden integriert werden. Die Zu- und Ausfahrtsrampen sind zudem innen schallabsorbierend auszukleiden. Mögliche Rolltore und Regenrinnen sind lärmarm auszuführen.

8.2 Erschütterungsschutz

Bis zu einem Abstand von 80 m zur Bahnstrecke ist die Einhaltung der in der DIN 4150 "Erschütterung im Bauwesen" Teil 2 "Einwirkung auf Menschen im Gebäude" vom Juni 1999 vorgegebenen Anhaltswerte nachzuweisen. Dies dient zum Schutz vor den Erschütterungsemissionen der Bahnlinie.

9. BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG, AUSGLEICHSMAßNAHMEN

9.1 Überdeckung Tiefgarage

Im Bereich von nicht mit baulichen Anlagen, Stellplätzen und Wegen überbauten Flächen oberhalb von Tiefgaragen sowie mit baulichen Anlagen unterbauten Flächen muss der Bodenaufbau eine Mindestaufbaustärke von 60 cm haben.

9.2 Dachbegrünung

Alle Dachflächen eines vierten Vollgeschosses sind, ausgenommen der Flächen für Dachaufbauten zu begrünen.

9.3 Grünordnung



Entlang der Straße A und der Alfons-Baumann-Straße ist im Baugebiet eine durchgängige Baumreihe mit einheitlichen Bäumen einer heimischen und standortgerechten Art der 1. Ordnung (z. B. Linde, Spitzahorn, Eiche) zu pflanzen.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte können für Grundstückszufahrten o.ä. geändert werden. Die festgesetzte Anzahl an Bäumen darf nicht unterschritten werden.

9.4 Pflanzqualitäten:

Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14 -16 oder Solitär in vergleichbarer Größenordnung

9.5 Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Die Pflanzungen sind spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode anzulegen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie bei Ausfall zu ersetzen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben in den Güteanforderungen der entfernten Bepflanzung zu entsprechen.

Die Verwendung von fremdländischen Großgehölzen, insbesondere von Nadelhölzern mit besonderen Wuchsformen, ist nicht zulässig.

STADT GERMERING Bebauungsplan „Wohngebiet Kreuzlinger Feld“	Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER Ammann Albers Bohn Dehm	Textliche Festsetzungen, Hinweise Fassung vom 14.01.2020	Seite 10 von 15
--	--	---	----------------------------------

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind Pflanzenarten zu verwenden, die der potenziellen natürlichen Vegetation des Planungsgebietes entsprechen.

9.6 Versiegelung nicht unterbauter Flächen

Oberirdische Stellplätze sowie Zufahrten zu den Stellplätzen sind wasserdurchlässig zu gestalten oder mit fugenreichem Belag anzulegen.

9.7 Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB ist durch vertragliche Vereinbarung gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB der Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen. Das Ausgleichserfordernis beläuft sich auf 1,785 ha. Die vorgesehenen Flächen befinden sich in der Gemeinde und Gemarkung Alling.

10. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

11. INKRAFTTRETEN

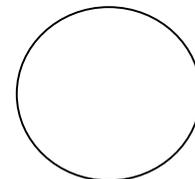
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Germering

.....

Andreas Haas

Oberbürgermeister



Siegel

C) VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Der Stadtrat hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde amortüblich (in Schriftform und digital) bekannt gemacht.
- 2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vomhat in der Zeit vombisstattgefunden
- 3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- 4) Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- 5) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- 6) Die Stadt Germering hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Germering, den

.....
Andreas Haas, Oberbürgermeister (Siegel)

- 7) Ausgefertigt
Germering, den

.....
Andreas Haas, Oberbürgermeister (Siegel)

- 8) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden bei der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

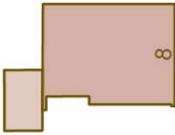
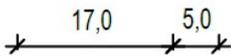
Germering, den

.....
Andreas Haas, Oberbürgermeister (Siegel)

STADT GERMERING Bebauungsplan „Wohngebiet Kreuzlinger Feld“	Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER Ammann Albers Bohn Dehm	Textliche Festsetzungen, Hinweise Fassung vom 14.01.2020	Seite 12 von 15
--	--	---	--------------------

E) HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 1.1  Bestehende Flurstücksgrenze
- 1.2  Bestehende Haupt- und Nebengebäude
- 1.3  Bestehende Flurstücksnummer
- 1.4  Vorschlag für die Bebauung
- 1.5  Maßzahlen in m

2. NIEDERSCHLAGSWASSER

2.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von unverschmutztem gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

2.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Zu Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes ATV-DVWK-M153 Handlungs-empfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (ATV-DVWK) empfohlen.

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

3. IMMISSIONSSCHUTZ

3.1 Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbelästigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrüben-ernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

3.2 Immissionen von der St. 2068

Das Gebiet des Bebauungsplanes befindet sich ca. 50 m von der St. 2068 entfernt. Durch die Bauleitplanung werden die Belange des Staatlichen Bauamtes nicht unmittelbar berührt.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass wegen einwirkender Staub-, Lärm- und Abgasimmissionen für die Zukunft keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung erhoben werden können.

4. DENKMALSCHUTZ

Bodendenkmale, 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 Verzögern der Unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Germering) oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

STADT GERMERING Bebauungsplan „Wohngebiet Kreuzlinger Feld“	Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER Ammann Albers Bohn Dehm	Textliche Festsetzungen, Hinweise Fassung vom 14.01.2020	Seite 14 von 15
--	--	---	--------------------

5. **ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ**

5.1 **Erdarbeiten**

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

5.2 **Bodenbelastungen**

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

6. **ABWEHRENDER BRANDSCHUTZ**

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW_Arbeitsblatt W405 ist in Wohngebieten von mindestens 800 l/min, jeweils über 2 Stunden erforderlich.

Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind in Wohngebieten von ca. 140 m zu situieren.

Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.

Die Mindestabstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker VDE 0132 und 0210 entsprechen. Zur Durchführung eines sicheren Löschangriffs muss der Abstand zwischen dem möglichen Standplatz eines Strahlrohres (z.B. Geländeoberfläche, Balkon, Traufe) und den Leiterseilen mindestens 9,50 m betragen.

7. **BAHNANLAGEN**

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Beleuchtungen sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs (insbesondere Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn) jederzeit ausgeschlossen ist.

Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bahnanlagen ist deren Stand-sicherung und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten.

Durch die Nähe zur Oberleitung elektrifizierter Bahnstrecken können ggf. störende Einflüsse auf technische Einrichtungen (EDV-Anlagen und Monitore, medizinische und wissenschaftliche Apparate o.ä.) grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

STADT GERMERING Bebauungsplan „Wohngebiet Kreuzlinger Feld“	Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER Ammann Albers Bohn Dehm	Textliche Festsetzungen, Hinweise Fassung vom 14.01.2020	Seite 15 von 15
--	--	---	----------------------------------