

Fassung vom 07.07.2020

**Textliche Festsetzungen
und
Hinweise**

zum

vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung
„Germeringer Norden 2. BA - Briefverteilzentrum Post“
der Stadt Germering

aufgestellt: xx.xx.20xx

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

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

Planfertiger
mahl gebhard konzepte
Hubertusstraße 4
80639 München

B Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Briefverteilzentrum mit den Nutzungen Logistik, Verwaltung, Parken, Betriebskindertagesstätte, Trafo-Station und Wertstoffcontainer festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Wandhöhe bezieht sich auf den Höhenbezugspunkt von 532,72 m ü. NN.

3. Baugrenzen

3.1. Die Baugrenzen können durch Rampen, Überdachungen, bauliche Lärmschutzmaßnahmen, Balkone, freistehende Treppenanlagen, Tiefgaragenzufahrt oder Stellplätze an den im Plan zur Bauraumüberschreitung (siehe Abb. 01) dargestellten Orten in dem festgelegten Umfang überschritten werden.

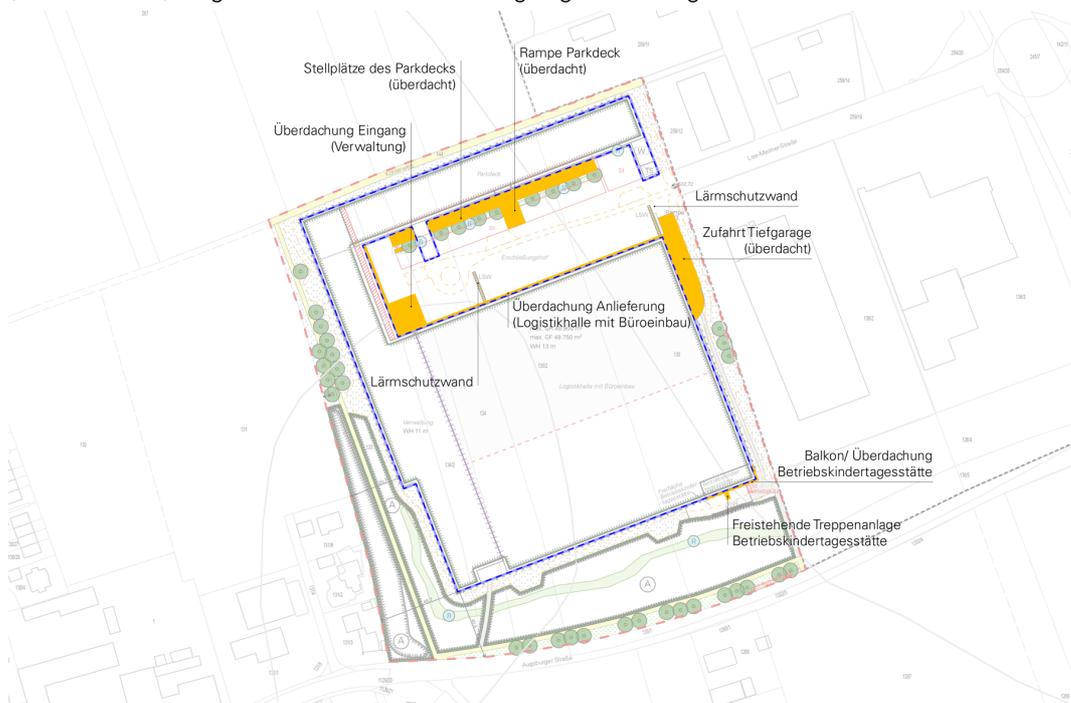


Abbildung 01: Bauraumüberschreitung

3.2. Gestalterische Fassadenbestandteile (Lisene) können die Baugrenze um maximal 50 cm überschreiten.

4. Bauform

4.1. Die Logistikhalle mit Büroebau, Verwaltung und das Parkdeck sind zusammenhängend und ohne Unterbrechung, mit Ausnahme zur Lise-Meitner-Straße, um einen Erschließungshof anzuordnen.

4.2. Die Betriebskindertagesstätte ist in das Gebäude zu integrieren.

5. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen werden auf das sich aus der Planzeichnung ergebene Maß verkürzt.

6. Gestaltung

- 6.1. Als Dachform sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis 8 Grad zugelassen.
- 6.2. Das Flachdach der Logistikhalle ist intensiv zu begrünen. Technischen Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts sowie untergeordnete technische Anlagen sind 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 technische Anlagen sowie Aufbauten zur Zugänglichkeit der Dachflächen für Kontroll- und Pflegemaßnahmen sind zulässig.

7. Stellplätze

- 7.1. Die Anzahl der Stellplätze für PKW und Fahrrad sind gemäß Stellplatzsatzung (Stellplatzsatzung KzfAbS vom 19.03.2013) innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Abgrenzung von Flächen für Stellplätze und Fahrradstellplätze sowie der Tiefgarage nachzuweisen.
- 7.2. Für die Betriebskindertagesstätte sind 5 oberirdische PKW-Stellplätze und 8 oberirdische Fahrradstellplätze festgesetzt. Diese sind innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche (St BetriebsKita und St BetriebKita) nachzuweisen.

8. Befestigte Flächen

- 8.1. Befestigte und wasserundurchlässige Flächen sind im Erschließungshof sowie auf der Tiefgaragenrampe zulässig.
- 8.2. In Abweichung zu § 4 Nr. 3 der Stellplatzsatzung der Stadt Germering (Stellplatzsatzung-KzfFABS vom 19.03.2013) können Stellplätze asphaltiert oder betoniert werden.
- 8.3. Die offenen Stellplätze an der Augsburgers Straße (in der Planzeichnung als St BetriebsKita gekennzeichnet) sind als Rasenfugenpflaster herzustellen.
- 8.4. Beschränkt öffentliche Wege sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen. Wasserdurchlässiger Asphalt und wassergebundene Wegedecke sind 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. Bei der Pflanzung von Bäumen in Belagsflächen oder auf der Tiefgarage ist bei Bäumen der 1. Wuchsordnung eine spartenfreie, offene, durchwurzelbare Mindestfläche von 24 qm, bei Bäumen der 2. Wuchsordnung eine spartenfreie, durchwurzelbare Mindestfläche von 12 qm vorzusehen.

- 9.1.3. Die Mindestpflanzgrößen, der zu pflanzen festgesetzten Bäume betragen:
- für große Bäume (1. Wuchsordnung, Endwuchshöhe größer als 20 m) 20 - 25 cm oder 60 cm Stammumfang,
 - für mittelgroße Bäume (2. Wuchsordnung, Endwuchshöhe 10 - 20 m) 18 - 25 cm Stammumfang

- 9.1.4. Für die Pflanzung von Bäumen 1. Wuchsordnung sind ausschließlich folgende Arten zu verwenden:
- Quercus robur (Stieleiche)
 - Quercus petraea (Traubeneiche)
 - Pinus silvestris (Waldkiefer, Föhre)
 - Acer platanoides (Spitzahorn)

Für die Pflanzung von Bäume 2. Wuchsordnung sind ausschließlich folgende Arten zu verwenden:

- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Prunus padus (Traubenkirsche)
- Sorbus domestica (Speierling)

- 9.1.5. 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 artenreiches Extensivgrünland mit Bäumen der 1. und 2. Wuchsordnung gemäß Plandarstellung zu begrünen.

9.3. Fläche zu begrünen

- 9.3.1. Die zu begrünenden Flächen sind als artenreiches Extensivgrünland mit Bäumen der 1. und 2. Wuchsordnung gemäß Plandarstellung anzulegen.
- 9.3.2. Für die Feuerwehrumfahrung und Feuerwehrbewegungsflächen innerhalb der zu begrünenden Fläche sind Rasenfugenpflaster zulässig.

9.4. Dachbegrünung

- 9.4.1. Für die intensive Dachbegrünung ist eine durchwurzelbare Schichtdicke von mindestens 20 cm vorzusehen. Die Dachfläche ist als magere Wiesenfläche zu begrünen und zu pflegen (siehe Pflege- und Entwicklungskonzept).
- 9.4.2. Für die extensive Dachbegrünung ist eine durchwurzelbare Schichtdecke von mindestens 6 cm und maximal 10 cm vorzusehen.

9.5. 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 soll h: 100 - 125 cm betragen. (Empfohlene Arten, siehe Hinweise 5.)

- 9.6. Von den Festsetzungen zur Grünordnung 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.

9.7. Die Freiflächen sowie Dach- und Fassadenbegrünung sind gemäß Pflege- und Entwicklungskonzept herzustellen.

9.8. Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

10. Ausgleichsflächen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

10.1. Die Ausgleichsflächen sind als artenreiches Extensivgrünland unter Verwendung von autochthonem Saatgut mit Baumgruppen herzustellen.

10.2. Auf den Ausgleichsflächen sind insgesamt 75 Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Davon müssen 25 Bäume einen Stammumfang von 60 cm und 50 Bäume einen Stammumfang von 20 - 25 cm haben. Die Bäume sind in Baumgruppen anzuordnen.

10.3. Innerhalb der Ausgleichsfläche ist eine Retentionsfläche zulässig.

10.4. Innerhalb der Ausgleichsflächen sind der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel sowie eine intensive Pflege nicht zulässig.

11. Umgang mit unverschmutztem Niederschlagswasser

11.1. Niederschlagswasser von befestigten Flächen und Dachflächen müssen entsprechend den entwässerungstechnischen Bestimmungen kontrolliert, flächig und unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Bodenzone und Rigolen versickert werden.

11.2. Die Retentionsflächen im Erschließungshof sind gemäß Plandarstellung anzulegen.

11.3. Innerhalb der Ausgleichfläche ist eine Retentionsfläche anzulegen. Von der in der Plandarstellung festgesetzten Lage kann um bis zu 5 m abgewichen werden.

12. Maßnahmen zum Artenschutz

Zum Schutz von Insekten und auch Zugvögeln ist die Beleuchtung auf ein notwendiges Mindestmaß zu reduzieren. Als Beleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel in geschlossenen und nach unten ausgerichteten Gehäusen zu verwenden. Die Leuchtmittel sind nach dem neuesten Stand der Technik herzustellen. Geeignet sind beispielsweise LEDs mit warmweißer Lichtfarbe. Eine Lampen-Temperatur von 60 °C sollte nicht überstiegen werden.

13. Geländeanschlüßungen und -abgrabungen

13.1. Auf der zu begrünenden Fläche und der Ausgleichsfläche sind Geländeanschlüßungen und -abgrabungen zur Gestaltung sowie Retentionsflächen/Mulden und Rinnen zur Ableitung und Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser zulässig.

- 13.2. Geländeaufschüttungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,50 m bezogen auf den Höhenbezugspunkt von 532,72 m ü. NN. zulässig.
- 13.3. Dauerhafte Geländeabtragungen sind bis zu einer maximalen Tiefe von 2,0 m bezogen auf den Höhenbezugspunkt von 532,72 m ü. NN. zulässig.
- 13.4. Innerhalb der Ausgleichsfläche ist ein Wall mit einer maximalen Höhe von 2,50 m zu errichten. Von der in der Plandarstellung festgesetzten Lage kann auf nördlicher, westlicher und südlicher Seite um bis zu 3 m abgewichen werden.

14. Einfriedungen

- 14.1. In Abweichung zu § 3 und § 5 der Einfriedungssatzung der Stadt Germering (Einfriedungssatzung vom 19.12.2006) ist ein Stabgitterzaun mit einer maximalen Höhe von 2 m zulässig.
- 14.2. Einfriedungen sind nur an der Ost-, Süd- und Westseite entlang des Gebäudes zulässig.
- 14.3. Einfriedungen sind sockelfrei herzustellen.

15. Schallschutz

- 15.1. Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach Tabelle 7 der DIN 4109, Juli 2016, Schallschutz im Hochbau zum Schutz vor Verkehrs- und Anlagenlärm vorzusehen.
- 15.2. An den maßgeblichen Immissionsorten in der schutzbedürftigen Nachbarschaft dürfen folgende Immissionsrichtwertanteile (IRWA) durch den Teil-Beurteilungspegel des Briefverteilzentrums nicht überschritten werden:

Bezeichnung	Adresse/ Lage	Nutzung TA Lärm		IRWA [dB(A)]	
		Kategorie		Tag	Nacht
IO 01	BPlan IG 28, Bildäckerweg 14	6.1 e)	WA	53,9	38,9
IO 02	Landwirtschaft FNP, Gertrude-Blanch-Straße 1	6.1 d)	MI	58,2	43,9
IO 03	Landwirtschaft FNP, Aubinger Weg 5	6.1 d)	MI	58,3	44,1
IO 04	BPlan IG 21 e, Dresdner Straße 10	6.1 d)	MI	57,9	43,0
IO 05	BPlan IG 21 e, Aubinger Weg 6	6.1 e)	WA	51,4	37,8
IO 06a	BPlan IG 27 a, Ludwigstraße 23	6.1 e)	WA	54,0	39,0
IO 06b	BPlan IG 27 a, Carl-Orff-Weg 23	6.1 f)	WR	47,0	32,1
IO 07	BPlan IG 27 a, Ludwigstraße 16	6.1 e)	WA	50,1	35,1
IO 08	BPlan IG 27 b, Münchener Straße 2	6.1 f)	WR	44,0	29,0
IO 09a	BPlan IG 22, Hörwegstraße 13	6.1 f)	WR	48,3	33,4
IO 09b	Hörwegstraße 6	6.1 f)	WR	48,1	33,2
IO 10	Augsburger Straße 51	6.1 d)	MI	59,3	44,3
IO 11	Augsburger Straße 51a	6.1 d)	MI	59,3	44,3
IO G1	BPlan GE4 Germeringer Norden, Fl.Nr. 136/ 2	6.1 b)	GE	62,0	50,0
IO G2	BPlan GE2 Germeringer Norden, Fl.Nr. 259/ 12	6.1 b)	GE	62,0	50,0
IO G3	BPlan GE2 Germeringer Norden, Fl.Nr. 259/ 11	6.1 b)	GE	62,0	50,0
IO G4	BPlan GE1 Germeringer Norden, Hochpunkt	6.1 b)	GE	62,0	47,8

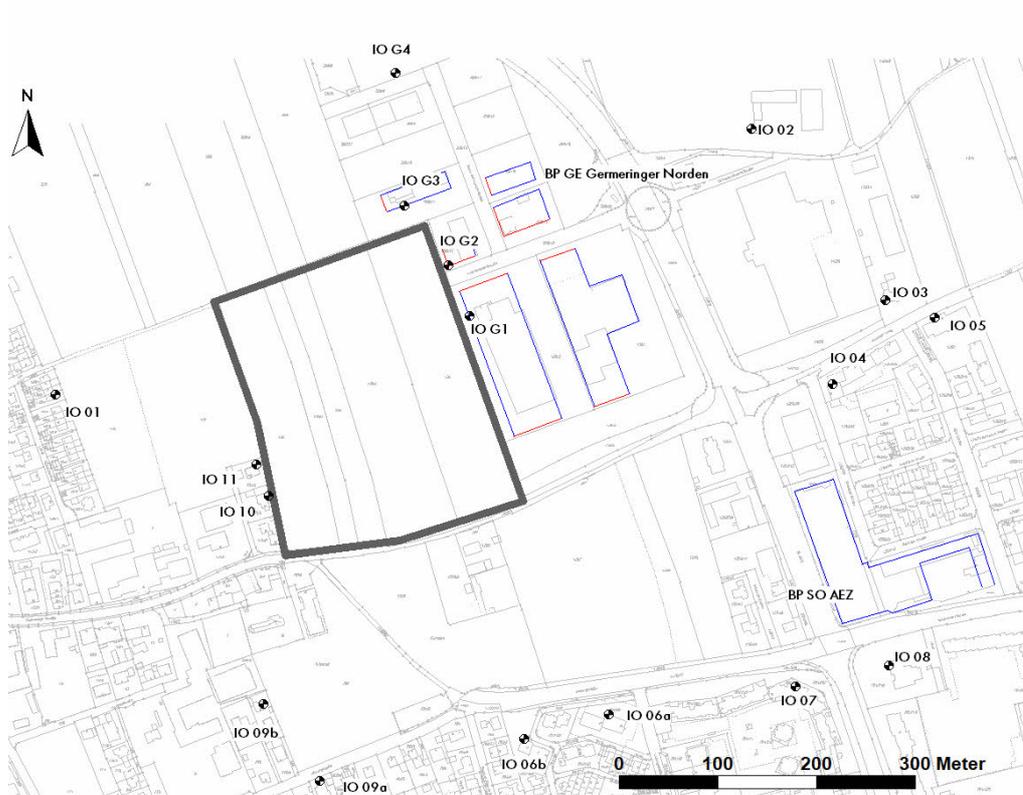


Abbildung 02: Immissionsorte: Anlagengeräusche – Schallquellenplan gewerbliche Vorbelastung

- 15.3. Die Innendecken der zwei Ebenen des Parkdecks sind über eine Fläche je Geschoss von mindestens 2.800 qm schallabsorbierend zu verkleiden und haben einen Absorptionskoeffizienten von $a_{500} \geq 0,9$ bei 500 Hz aufzuweisen. Die Nord-, West- und Ostseite sowie das Dach des Parkdecks sind mit einer Schalldämmung von mindestens $R_w = 35$ dB geschlossen auszuführen.
- 15.4. An der nördlichen Gebäudeseite der Logistikhalle mit Büroeinbau sind gemäß Plandarstellung östlich und westlich Lärmschutzwände mit einer Höhe von mindestens 6,25 m über eine Länge von 20 m zu errichten. Die Lärmschutzwände sind schallabsorbierend und mit einer Mindest-Schalldämmung von $R_w = 20$ dB auszuführen.
Abweichungen von der festgesetzten Höhe und Länge sind zulässig, wenn die schalltechnische Verträglichkeit mit der schutzbedürftigen Nachbarschaft außerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen werden kann, d.h. wenn die Einhaltung der Immissionsrichtwertanteile entsprechend 15.2. nachgewiesen werden kann.
- 15.5. Ver- und Entsorgungsfahrten sowie Ladetätigkeiten im Zusammenhang mit der Kantine, Wertstoffcontainern und der Betriebskindertagesstätte sind auf den Tagezeitraum (6-22 Uhr) zu begrenzen.
- 15.6. Die Ladetätigkeiten an den Ladentoren an dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich dürfen nur tagsüber (6-22 Uhr) stattfinden.
- 15.7. Innerhalb der Verwaltung und der Logistikhalle mit Büroeinbau darf ein Innenpegel von $L_i = 75$ dB(A)

nicht überschritten werden. Die Außenbauteile sind mit folgenden Mindest-Schalldämmungen auszuführen:

- Fassaden: $R_w = 40$ dB
- Dach: $R_w = 45$ dB
- Dachoberlichter: $R_w = 30$ dB
- Fenster (geschlossen): $R_w = 30$ dB
- Fenster (gekippt): $R_w = 15$ dB

15.8. Zur erforderlichen Belüftung sind bei schutzbedürftigen Schlaf- und Ruheräumen der Betriebskindertagesstätte, die Fenster aufweisen, an denen der Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 55 dB(A) am Tag überschritten wird, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen vorzusehen. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung sind beim Nachweis des erforderlichen Schallschutzes gegen Außenlärm zu berücksichtigen und können entfallen, sofern der betroffene Aufenthaltsraum durch ein weiteres Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite, an dem ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von tags 55 dB(A) nicht überschritten wird, belüftet werden kann.

15.9. Überfahrbare Abdeckungen in der Tiefgaragenzufahrt und bei der Zufahrt des Parkdecks sind dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend, mit verschraubten Abdeckungen oder technisch Gleichwertigem, lärmarm auszuführen. Garagenrolltor, Schranken o. Ä. sind dem Stand der Technik entsprechend zu richten und zu betreiben.

16. Sonstiges

16.1. Versorgungsleitungen

Die Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

C 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. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes bedürfen Bodeneingriffe jeglicher Art in jedem Fall einer vorherigen Erlaubnis nach Art.7.1 BayDSchG.

3. Ver- und Entsorgung

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. Die Vorhabenträgerin hat sich selbst gegen Grund- und Schichtwasser zu sichern. Die ausreichende Versorgung mit Hydranten ist sicherzustellen.

4. Fassadenbegrünung

Die nachfolgenden Arten werden zur Fassadenbegrünung empfohlen:

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

5. Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellung von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektion), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

6. Maßnahmen zum Artenschutz

Vor Beginn der Baumaßnahme ist eine CEF-Maßnahme für die Feldlerche umzusetzen.

7. Örtliche Bauvorschriften - Satzungen

Die Stadt Germering hat folgende Satzungen erlassen:

- Satzung der Stadt Germering über örtliche Bauvorschriften für Werbeanlagen (WerbS), 01.08.2019
- Satzung der Großen Kreisstadt Germering über örtliche Bauvorschriften über Art, Gestaltung, Zulässigkeit und Höhe von Einfriedungen (Einfriedungssatzung), 19.12.2006
- Satzung über Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellplätze in der Stadt Germering (Stellplatzsatzung KfzF-AbS), 19.03.2013

Der Bebauungsplan trifft abweichende Regelungen (siehe Festsetzung 8.2.) zu der Satzung über Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellplätze in der Stadt Germering (Stellplatzsatzung-KfzFABS vom 19.03.2013).

Der Bebauungsplan trifft abweichende Regelungen (siehe Festsetzung 14.1.) zur Einfriedungssatzung, 19.12.2006.

8. Barrierefreie Nutzung

Auf die DIN 180246 Teil 1 "Straßen, Plätze, Wege, öffentlich Verkehrs- und Grünanlagen sowie Spielplätze" und Art. 48 BayBO "Barrierefreies Bauen" wird hingewiesen.

Verfahrensvermerke:

1. Der Stadtrat der Stadt Germering hat in seiner Sitzung am 21.05.2019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Gewerbegebiet Germering Nord BA 2 Briefverteilzentrum" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB). Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan - Vorentwurf in der Fassung vom 05.11.2019 fand in der Zeit vom 19.12.2019 bis 31.01.2020 statt.
3. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom beteiligt und um Stellungnahme bis 31.01.2020 gebeten.
4. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 07.07.2020 mit Begründung lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich aus.
5. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom beteiligt und um Stellungnahme bis gebeten.
6. Der Stadtrat der Stadt Germering hat mit Beschluss vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Germering, den

Andreas Haas
Oberbürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss des Stadtrats vom ist am durch Anschlag an der Amtstafel vor dem Rathaus Germering, Rathausplatz 1, bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Germering Nord BA 2 - Briefverteilzentrum“ ist damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§214 und 215 BauGB wurden in der Bekanntmachung hingewiesen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Germering Nord BA 2 - Briefverteilzentrum“ 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.

Germering, den

Andreas Haas
Oberbürgermeister