

ENTWURF

Hinweis:

Wesentliche **Änderungen** gegenüber der Fassung vom 19.01.2021, ergänzt durch STR-Beschluss vom 16.03.2021 **sind gelb markiert!**

BEBAUUNGSPLAN

„Kreuzlinger Feld – 1. BA, Wohnen“

Festsetzungen durch Planzeichen
Textliche Festsetzungen, Hinweise

STADT GERMERING Bebauungsplan „Kreuzlinger Feld – 1. BA, Wohnen“	Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER Ammann Albers Bohn Dehm	Textliche Festsetzungen, Hinweise Fassung vom 19.07.2021	Seite 1 von 20
---	--	---	-------------------

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. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 BayRS 2132-1-B), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), sowie der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) folgenden

Bebauungsplan „Kreuzlinger Feld – 1. BA, Wohnen“

als Satzung.

A) FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHNUNG

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 störende 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

STADT GERMERING Bebauungsplan „Kreuzlinger Feld – 1. BA, Wohnen“	Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER Ammann Albers Bohn Dehm	Textliche Festsetzungen, Hinweise Fassung vom 19.07.2021	Seite 2 von 20
---	--	---	---------------------------------

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.

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 max. 0,4

WA 2 max. 0,4

Die maximal zulässige Grundfläche darf im WA durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,78 überschritten werden.

MU 0,60

Die maximal zulässige Grundfläche darf im MU durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,78 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 m)
- 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.
- 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

Oberirdische bauliche Anlagen sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.3 Baugrenze 2 oberirdische Gebäudedurchgänge

In den gekennzeichneten Bereichen sind oberirdische bauliche Anlagen erst oberhalb eines Durchgangs mit einer lichten Höhe von mind. 3,00 m zulässig.

3.4 Baugrenze 3 bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

in den gekennzeichneten Flächen sind nur zulässig bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z. B. Tiefgaragen, Keller, Technikräume)

3.5



In den gekennzeichneten Flächen sind nur Stellplätze zulässig.

3.6

Außerhalb der durch die Baugrenzen 1 und 2 gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind ausgenommen in den Flächen nach Ziff. 3.7 und Ziff. 3.8 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.

3.7



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.

3.8



In den gekennzeichneten Flächen sind nur zulässig:

1. Spielplätze und Spielgeräte,
2. Nicht eingehauste Fahrradständer,
3. Anlagen zur Tiefgaragenbe- und -entlüftung,
4. Wege und Feuerwehrrzufahrten
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.

3.9 Abstandsflächen, Abstandsregelung

Das Maß der Tiefe der Abstandsflächen wird auf 0,4 H, mindestens 3 m festgesetzt.

4. VERKEHRSFLÄCHEN

4.1  öffentliche Straßenverkehrsfläche

4.2  Straßenbegrenzungslinie

4.3  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

5.1 Dachneigung

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

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

5.2 Versorgungsanlagen

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

5.3 Behälter für Abfallbeseitigung

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

5.4 Einfriedungen

Abweichend von der Einfriedungssatzung der Stadt Germering vom 19.12.2006 sind Einfriedungen nur gemäß folgender Maßgaben zulässig:

Einfriedungen zu den mit dem Planzeichen gemäß Ziff. 3.7 gekennzeichneten Flächen sind unzulässig.

Unzulässig sind Einfriedungen, die eine Tiefe von 3.5 m, gemessen von der jeweiligen Baugrenze 1 Ziffer 3.2, überschreiten.

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

6. ENTWÄSSERUNG, VERSICKERUNG, VERSIEGELUNG

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

7. IMMISSIONSSCHUTZ

7.1 Verkehrsgeräusche (Straßen- und Schienenverkehr)

7.1.1 Durchgehende Lärmschutzeinrichtung

Zum Schutz der baulichen Nutzungen im WA 1 und WA 2 (inkl. derer Außenwohnbereiche) vor Verkehrslärm sind entlang der mit Planzeichen  gekennzeichneten Baugrenzen die Gebäude über die gesamte Länge der Kennzeichnung als durchgehender Gebäudekörper ohne (offene) Tordurchfahrten und Gebäudelücken auszuführen.

7.1.2 Baureihenfolge

Schutzbedürftige Nutzungen (inkl. entsprechender Außenwohnbereiche) in den Baugebieten WA 1 und WA 2 sind erst nach Errichtung aller als durchgehende Gebäudekörper mit dem Planzeichen  festgesetzten Baukörper zumindest im Rohbau mit eingesetzten Fenstern zulässig.

Sofern schutzbedürftige Nutzungen in WA 1 und WA 2 vor der Errichtung der unter Ziff. 7.1.1 festgesetzten durchgehenden Gebäudekörper erfolgen sollen, ist vor Baubeginn jeweils durch schalltechnisches Gutachten nachzuweisen, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) von 59 dB(A) / 49 dB(A) (tags / nachts) eingehalten werden. Dabei ist auf die erhöhte Verkehrslärmbelastung ohne Berücksichtigung der o. g. durchgehenden Gebäudekörper abzustellen.

7.1.3 Grundrissorientierung

Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) dürfen an Fassaden, die ganz oder teilweise zu dem Planzeichen  orientiert sind (lärmzugewandte Fassaden), nicht angeordnet werden (Grundrissorientierung).

Ausnahmsweise können Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen an Fassaden entlang des Planzeichens zugelassen werden, wenn

- a) der schutzbedürftige Aufenthaltsraum durch ein weiteres Fenster an einer lärmabgewandten Fassade, an der die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 59 dB(A) / 49 dB(A) (tags / nachts) eingehalten werden, belüftet werden kann, oder
- b) vor mindestens einem der Fenster des schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes ein verglaster Vorbau (z. B. Prallscheiben, vorgehängte Fassaden etc.) vorgesehen wird, wodurch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 59 dB(A) / 49 dB(A) (tags / nachts) vor dem Fenster eingehalten werden, oder
- c) für den schutzbedürftigen Aufenthaltsraum eine schalldämmende zentrale oder dezentrale Lüftungseinrichtung vorgesehen wird.

7.2 Geräusche der freiwilligen Feuerwehr

Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse bei Noteinsätzen der Freiwilligen Feuerwehr Unterpfaffenhofen (Einschalten des Martinshorns auf dem Betriebsgelände Fl.Nrn. 139/1 und 139/6) darf in Schlafräumen nachts ein Maximalpegel von 40 dB(A) nicht überschritten werden. Die Einhaltung dieses Wertes ist durch entsprechenden passiven Schallschutz sicherzustellen.

STADT GERMERING Bebauungsplan „Kreuzlinger Feld – 1. BA, Wohnen“	Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER Ammann Albers Bohn Dehm	Textliche Festsetzungen, Hinweise Fassung vom 19.07.2021	Seite 7 von 20
---	--	---	-------------------

7.3 Passiver Schallschutz

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind die Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109-1:2018-01 entsprechend den Regelungen unter Punkt A 5.2 der Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom April 2021 einzuhalten. Hierbei sind neben den maßgeblichen Verkehrsgereuschen gegebenenfalls auch weitere Geräuscheinwirkungen z.B. durch Gewerbe, Feuerwehr sowie Sport- und Freizeitanlagen zu berücksichtigen.

7.4 Tiefgaragen

Tiefgaragenzu- und -abfahrten sind entsprechend dem Stand der Lärmminde- rungstechnik eingehaust oder in den Gebäuden integriert zu errichten. Tiefgara- genzu- und -abfahrten sind innen schallabsorbierend auszukleiden. Tore und Re- genrinnen vor Tiefgaragenzu- und -abfahrten sind lärmarm auszuführen.

8. BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG, AUSGLEICHSMAßNAHMEN

8.1 Überdeckung Tiefgarage

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

8.2 Dachbegrünung

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

8.3 Grünordnung



Entlang der Straße A und der Alfons-Baumann-Straße ist im Bau- gebiet eine durchgängige Baumreihe mit einheitlichen Bäumen einer heimischen und standortgerechten Art gem. Pflanzliste (vgl. Ziff. 8.6) zu realisieren. Die Standorte können von der Darstellung in der Planzeichnung bis zu 3 m abweichen. Die festgesetzte An- zahl an Bäumen darf nicht unterschritten werden.



Im WA 1, WA 2 und MU sind der Anzahl nach mindestens die planzeichnerisch festgesetzten Bäume zu pflanzen. Der festgesetzte Standort ist nicht verbindlich. Zulässig sind nur Bäume einer heimischen und standortgerechten Art gemäß Pflanzliste (vgl. Ziff. 8.6).

8.4 Pflanzqualitäten

Große Laubbäume sind mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm und Obst- bäume mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm jeweils gemäß Pflanzliste (vgl. 8.6) zu pflanzen.

8.5 Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Die Pflanzungen im WA und MU 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.

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind standortgerechte Pflanzenarten gemäß nachfolgender Pflanzliste zu verwenden.

Große Bäume:

Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus – Bergahorn
Betula pendula – Hänge-Birke
Fagus sylvatica – Rotbuche
Gleditsia triacanthos – Gleditschie
Juglans regia – Walnuss
Liriodendron tulipifera – Tulpenbaum
Pinus sylvestris – Waldkiefer
Platanus acerifolia – Platane
Quercus robur – Stieleiche
Robinia pseudoacacia – Robinie
Tilia cordata – Winterlinde

Mittlere Bäume:

Acer campestre – Feldahorn
Betula utilis - Himalayabirke
Carpinus betulus – Hainbuche
Catalpa bignonioides – Trompetenbaum
Corylus colurna – Baumhasel
Liquidambar styraciflua – Amberbaum
Prunus avium – Vogel-Kirsche
Pyrus caucasica – Wild-Birne
Pyrus communis – Birne
Quercus palustris – Sumpf-Eiche
Sophora japonica – Schnurbaum
Sorbus aucuparia – Vogelbeere
Sorbus torminalis – Elsbeere

Kleine Bäume:

Amelanchier lamarckii – Felsenbirne
Crataegus monogyna – Weißdorn
Crataegus laevigata – Rotdorn
Malus spec. – Zier-Apfelformen
Parrotia persica – Eisenholzbaum
Prunus spec – Zier-Kirsche
Obstbäume

8.6 Versiegelung nicht unterbauter Flächen

Wege, Zufahrten, offene Stellplätze, Feuerwehruzufahrten, Feuerwehrbewegungsflächen sind wasserdurchlässig vorzusehen (z. B. Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine, etc.) und auf das Mindestmaß zu beschränken.

8.7 Wandbegrünung

Folgende Anlagen sind flächig mit standortgeeigneten Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen:

- Wände von Nebengebäuden
- Wände von Müllhäusern
- Wände von nicht ins Gebäude integrierten Tiefgaragenzufahrten, sowie
- Einhausungen von oberirdischen Fahrradstellplätzen

Rankgitter, Rankstangen und sonstige Rankhilfen für die vorstehende Wandbe-
grünung sind außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

8.8 Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB ist der Ausgleich für den Eingriff in Natur und
Landschaft auszugleichen. Das Ausgleichserfordernis beläuft sich auf 2,543 ha.

Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft werden außerhalb des
Plangebietes

- gemäß Planzeichnung „Teilgeltungsbereich 2 – Ausgleichsfläche A 2“ auf der
Fl.-Nr. 1483/2, Gemarkung Germering eine naturschutzfachliche Ausgleichs-
fläche in Höhe von 20.797 m² (Ausgleichsfläche A 2), und
- gemäß Planzeichnung „Teilgeltungsbereich 3 – Ausgleichsfläche A 1.1“ auf
der Fl.-Nr. 1919, Gemarkung Germering eine naturschutzfachliche Aus-
gleichsfläche in Höhe von 4.633 m² (Ausgleichsfläche A 1.1)

festgesetzt.

Die Ausgleichsflächen A 2 und A 1.1 werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB dem Be-
bauungsplan „Kreuzlinger Feld – 1. BA, Wohnen“ zugewiesen.

Für die Ausgleichsflächen A 2 und A 1.1 werden folgende Ausgleichsmaßnahmen
festgesetzt:

8.9.1 Entwicklungsziele der Ausgleichsflächen A 2:

- Entwicklung einer extensiv genutzten, artenrechtlichen Glatthaferwiese als Le-
bensraum für Vögel und Insekten
- Herstellung von Seigen

8.9.1.1 Herstellungsmaßnahmen

Herstellung der Wiesenfläche:

- Zur Beseitigung der aufkommenden Ackerunkräuter ist die Fläche als erste
Maßnahme mechanisch zu fräsen
- Die Fläche darf nicht gespritzt werden
- Strauch- und sonstige niedere Bepflanzungen sind nicht zulässig
- Baumpflanzungen sind nicht zulässig

Anlage von Seigen:

- Anlage von zwei möglichst flach verlaufenden, mindestens 50 cm tiefen Bo-
denmulden von 30 x 15 Metern in der südlichen Hälfte der Gesamtfläche, mit
einem Gefälle von weniger als 10 % und flachem Uferverlauf

Ansaat:

- Anschließend ist die Fläche durch gebietseigenes, autochthones Wiesensaat-
gut (Herkunft: Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) oder per mehrmali-
ger Mahdgutübertragung aus geeigneten Spenderflächen anzusäen
- Saatgutanteile: Anteil Blumen mind. 70 % + Anteil Gräser max. 30 %, Ansaat-
stärke 3-4 g/ m²

STADT GERMERING Bebauungsplan „Kreuzlinger Feld – 1. BA, Wohnen“	Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER Ammann Albers Bohn Dehm	Textliche Festsetzungen, Hinweise Fassung vom 19.07.2021	Seite 10 von 20
---	--	--	----------------------------------

- Das Saatgut darf keine Leguminosen enthalten
- Die Wahl des Saatguts muss mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden
- Die Seigen sind mitanzusäen

8.9.1.2 Fertigstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen

- Um aufgehende Ackerunkräuter einzudämmen ist 3 Wochen nach Keimung ein Schröpschnitt mit hocheingestelltem Mähwerk durchzuführen
- Bei Bedarf ist der Schröpschnitt in darauffolgenden Vegetationsperioden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu wiederholen
- Während der Brutzeit von 15.03. bis 30.06. gilt eine Bewirtschaftungsruhe
- Das Grünland ist in den ersten 5 Jahren in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde 3 Mal pro Jahr zu mähen, wobei der erste Schnitt nicht vor Ende Juni erfolgen darf
- Das Grünland ist nach erfolgter Bestandsentwicklung in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde 1- bis 2-mal pro Jahr zu mähen, wobei der erste Schnitt nicht vor Ende Juni erfolgen darf
- Pro Jahr sind Brachstreifen von 20 % der Gesamtfläche von der Mahd ausgenommen
- Die verbleibenden 80 % der Fläche sind abschnittsweise jeweils circa zur Hälfte im Abstand von 2 Wochen zu mähen
- Nach der Mahd ist das Grüngut vollständig von der Fläche zu entfernen
- Die Fläche ist von Verbuschung freizuhalten
- Aufkommendes Springkraut oder andere Neophyten sind mechanisch zu bekämpfen
- Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln auf der Ausgleichsfläche ist während der gesamten Entwicklungsperiode sowie nach Erreichen des Entwicklungsziels nicht zulässig
- Der Herstellungszeitraum des beabsichtigten Biotoptyps wird auf 15 Jahre festgesetzt

8.9.1.3 Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes, andere Nutzungen sind ausgeschlossen.

8.9.1.4 Sämtliche festgesetzten Maßnahmen sind während, oder innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der jeweiligen Bebauung und Wegebefestigung durchzuführen

8.9.2 Entwicklungsziele der Ausgleichflächen A 1.1:

- Entwicklung einer extensiv genutzten, artenreichen Glatthaferwiese als Lebensraum für Vögel und Insekten
- Herstellung eines Krautsaumes
- Herstellung von Baumgruppenpflanzungen

STADT GERMERING Bebauungsplan „Kreuzlinger Feld – 1. BA, Wohnen“	Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER Ammann Albers Bohn Dehm	Textliche Festsetzungen, Hinweise Fassung vom 19.07.2021	Seite 11 von 20
---	--	---	--------------------

8.9.2.1 Herstellungsmaßnahmen

Herstellung der Wiesen- und Krautsaumflächen:

- Zur Beseitigung der aufkommenden Ackerunkräuter ist die Fläche als erste Maßnahme mechanisch zu fräsen
- Die Fläche darf nicht gespritzt werden
- Strauch- und sonstige niedere Bepflanzungen sind nicht zulässig.

Ansaat des Krautsaumes:

- südöstlich des bestehenden Wirtschaftsweges (Fl.Nr. 2813) ist ein ca. 6 m breiter Krautsaum herzustellen. Dazu ist die Fläche mit zertifiziertem, gebiets-eigenem Wildpflanzensaatgut anzusäen (Herkunft Alpen und Alpenvorland; Saatgutmischung: Anteil Blumen 50%, Anteil Gräser 50%).
- Die Auswahl des Saatguts ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Der Herstellungszeitraum des beabsichtigten Biotoptyps wird auf 5 Jahre festgesetzt

Ansaat der Wiesenfläche:

- Die Fläche ist durch gebietseigenes, autochthones Wiesensaatgut (Herkunft: Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) oder per mehrmaliger Mahd-gutübertragung aus geeigneten Spenderflächen anzusäen.
- Saatgutanteile: Anteil Blumen mind. 70 % + Anteil Gräser max. 30 %, Ansaat-stärke 3-4 g/ m².
- Das Saatgut darf keine Leguminosen enthalten.
- Die Wahl des Saatguts muss mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden
- Der Herstellungszeitraum des beabsichtigten Biotoptyps wird auf 15 Jahre festgesetzt

Herstellung der Baumgruppenpflanzungen:

- Pflanzung von 6 autochthonen, standortgerechten Solitärbäumen der Art *Carpinus betulus* – Hainbuche in 2 Gruppen zu je 3 Einzelbäumen
- Pflanzung der Bäume innerhalb der Gruppen in Abständen von 5 Metern von Einzelbaum zu Einzelbaum
- Die gesetzlich erforderlichen Grenzabstände sind einzuhalten
- Die Neupflanzungen sind jeweils mit Holzpfehlen zu verankern und einer Drahtseile zu versehen. Der Abbau der Schutzvorrichtung (Pflockung) hat restlos nach 5 Jahren zu erfolgen.
- Mindestpflanzqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 16 – 18 cm
- Alle Bäume sind in regelmäßigen Abständen fachgerecht zu pflegen. Abgän-gige Gehölze sind bis spätestens Ende der darauffolgenden Vegetationsperi-ode gleichwertig zu ersetzen.

- Der Herstellungszeitraum des beabsichtigten Biototyps wird auf 15 Jahre festgesetzt

8.9.2.2 Fertigstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen

- Um aufgehende Ackerunkräuter einzudämmen ist 3 Wochen nach Keimung ein Schröpfschnitt mit hocheingestelltem Mähwerk durchzuführen.
- Bei Bedarf ist der Schröpfschnitt in darauffolgenden Vegetationsperioden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu wiederholen
- Von 15.03. bis 30.06. gilt eine Bewirtschaftungsruhe
- In den ersten 5 Jahren nach Ansaat ist die Glatthaferwiesenfläche 3 mal pro Jahr zu mähen
- Die Glatthaferwiesenfläche ist in den ersten 5 Jahren in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde 3 Mal pro Jahr zu mähen, wobei der erste Schnitt nicht vor Ende Juni erfolgen darf
- Die Glatthaferwiesenfläche ist nach erfolgter Bestandsentwicklung in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde 1- bis 2-mal pro Jahr zu mähen, wobei der erste Schnitt nicht vor Ende Juni erfolgen darf
- Der Krautsaum bedarf einer einmaligen Mahd im Spätherbst oder im Frühjahr. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen.
- Pro Jahr sind Brachstreifen von 20 % der Gesamtfläche von der Mahd ausgenommen
- Die verbleibenden 80 % der Fläche ist abschnittsweise jeweils circa zur Hälfte im Abstand von 2 Wochen zu mähen
- Nach der Mahd ist das Grüngut vollständig von der Fläche zu entfernen
- Die Fläche ist von Verbuschung freizuhalten.
- Aufkommendes Springkraut oder andere Neophyten sind mechanisch zu bekämpfen.
- Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln auf der Ausgleichsfläche ist während der gesamten Entwicklungsperiode sowie nach Erreichen des Entwicklungsziels nicht zulässig.

8.9.2.3 Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes, andere Nutzungen sind ausgeschlossen.

8.9.2.4 Sämtliche festgesetzten Maßnahmen sind während, oder innerhalb eines Jahrs nach Fertigstellung der jeweiligen Bebauung und Wegebefestigung durchzuführen

9. ARTENSCHUTZRECHTLICHE MAßNAHMEN

Um zu vermeiden, dass ein Verbotstatbestand bezüglich der Zauneidechse eintritt, werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität und Kompensation festgesetzt:

9.1 Verkehrsfläche entlang der Bahnlinie

Zum Schutz der Zauneidechsen-Population auf Grundstück Fl.Nr. 394 (Bahnlinie + Bahndamm) ist entlang der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der als „Straße A“ gekennzeichneten Erschließungsstraße auf der gesamten Länge der dortigen Straßenbegrenzungslinie in einem Bereich (in nachfolgendem Lageplan türkis gekennzeichnet) von max. 40 cm Breite südlich der Straßenbegrenzungslinie ein Reptilienschutzzaun mit mindestens 40 cm Höhe über der natürlichen Geländeoberfläche zu errichten. Der Reptilienschutz muss mindestens 10 cm Abstand zum Reptilienhabitat einhalten.

Für Bauarbeiten an der Straße A, die eine Inanspruchnahme des vorstehenden Bereichs mit dem Reptilienschutzzaun erforderlich machen (z. B. zur Setzung des nördlichen Randsteines der Straße A) ist der kurzzeitige und temporäre Abbau des Reptilienschutzzauns zulässig, wenn die Arbeiten außerhalb der Aktivitätsphase (von April bis einschließlich Oktober) der Zauneidechsen erfolgen. Nach Durchführung der Arbeiten ist der Reptilienschutzzaun bis zur Fertigstellung der Wohn- und Straßenbauarbeiten wieder aufzustellen.



Lageplan Reptilienzaun Nord

9.2 Böschungsbereich an der Einmündung Straße A / Kreuzlinger Straße

Zum Schutz der Zauneidechsen-Population auf den Grundstücken Fl.Nrn. 394/15 und 150 in den Bereichen der dortigen Böschungen an der Einmündung Straße A / Kreuzlinger Straße ist entlang der in nachfolgendem Lageplan türkis gekennzeichneten Bereiche für die Dauer der Wohn- und Straßenbauarbeiten ein Reptilienschutzzaun mit mindestens 40 cm Höhe über der natürlichen Geländeoberfläche zu errichten. Dort ist auch ein Baustellenzaun aufzustellen, um zu vermeiden, dass diese Lebensräume versehentlich befahren oder geschädigt werden. Der Reptilienschutz muss mindestens 10 cm Abstand zum Reptilienhabitat einhalten.



Lageplan Reptilienzaun Ost

Die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans an den Böschungen (grün gekennzeichnet) auftretenden Zauneidechsen sind vor Beginn der Bauarbeiten durch einen Reptilienexperten abzufangen und in ein geeignetes Zauneidechsenhabitat umzusiedeln. Hierzu ist pro umzusiedelndem Individuum eine Fläche von 150 m², für alle umzusiedelnden Exemplare aber mindestens ein Zauneidechsen-Habitat von insgesamt 1.500 m² Fläche vorzusehen. Das Zauneidechsenhabitat muss mindestens 5 Quartiere (kombinierte Holz-Stein-Häufen mit sandigen Eiablageplätzen) und 5 weiteren Habitatrequisiten (Steinreihen, Baumstämme) sowie vereinzelte Schatten spendende Gehölze (Gebüsche, Hecken) enthalten. Die Auswahl und ggf. die Gestaltung des Habitats hat in Abstimmung mit den Naturschutzbehörden zu erfolgen.

9.3 Ökologische Baubegleitung

Über die gesamte Dauer der Baumaßnahmen ist die Wirksamkeit der Maßnahmen nach 9.1 und 9.2 durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen. Die Maßnahmen nach 9.1 und 9.2 sind mit dieser vorab zu koordinieren. Mit den Bauarbeiten darf erst nach Abnahme und Freigabe der Maßnahmen 9.1 und 9.2 durch die Ökologische Baubegleitung begonnen werden.

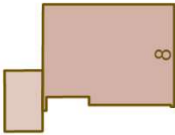
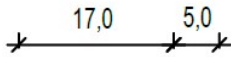
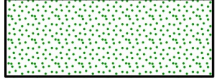
10. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

■ ■ ■ Grenze der räumlichen Geltungsbereiche

STADT GERMERING Bebauungsplan „Kreuzlinger Feld – 1. BA, Wohnen“	Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER Ammann Albers Bohn Dehm	Textliche Festsetzungen, Hinweise Fassung vom 19.07.2021	Seite 15 von 20
---	---	--	---------------------------

C) HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- | | | |
|-----|---|--|
| 1.1 |  | Bestehende Flurstücksgrenze |
| 1.2 |  | Aufhebung von Flurstücksgrenzen |
| 1.3 |  | Bestehende Haupt- und Nebengebäude |
| 1.4 | 145 | Bestehende Flurstücksnummer |
| 1.5 |  | Vorschlag für die Bebauung mit Darstellung unterschiedlicher Höhen |
| 1.6 |  | Maßangabe in Metern |
| 1.7 |  | PKW-Stellplätze |
| 1.8 |  | Durchgrünung der Stellplatzflächen |
| 1.9 |  | Vorschlag für die Situierung einer Wertstoffsammelstelle |

2. HINWEISE DURCH TEXT

2.1 Örtliche Bauvorschriften – Satzungen

Auf die „Satzung der Stadt Germering über örtliche Bauvorschriften für Werbeanlagen (WerbS)“, „Satzung über Kfz-Stellplätze und Fahrradstellplätze in der Stadt Germering (Stellplatzsatzung KfzFabs)“, „Satzung der Stadt Germering über örtliche Bauvorschriften über Art, Gestaltung und „Satzung über die Zulässigkeit und Gestaltung von Dachgauben“ (Dachgaubensatzung)“, wird hingewiesen.

2.2 Niederschlagswasser

2.2.1 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.

2.2.2 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 Handlungsempfehlungen 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).

2.3 Barrierefreie Nutzung

Auf die DIN 18040 Teil 1 „Öffentlich zugängliche Gebäude“, die DIN 18040 Teil 2 „Wohnungen“, die DIN 18040 Teil 3 „Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum“ und den Art. 48 BayBO „Barrierefreies Bauen“ wird hingewiesen.

2.4 Immissionsschutz

2.4.1 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 Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

2.4.2 Immissionen von der St. 2068 (Landsberger Straße)

Das Gebiet des Bebauungsplanes befindet sich ca. 50 m von der St. 2068 entfernt.

Es wird darauf hingewiesen, dass von der St. 2068 möglicherweise Staub- und Abgasimmissionen auf das Baugebiet einwirkenden können.

2.4.3 Schalltechnische Untersuchung

Den Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 219041 / 8 vom 08.07.2021 des Ingenieurbüros Greiner zum Thema Verkehrs-, Gewerbe- sowie Sport- und Freizeitgeräusche zugrunde.

Ergänzend zu den Festsetzungen unter Punkt 7.1.4 sind folgende Punkte zu beachten:

Ergänzend zu der Festsetzung unter Ziff. 7.3 sind folgende Punkte zu beachten:

- Zur Voreinschätzung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schall-dämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 sind in o.g. Untersuchung die höchsten zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel aufgrund der Verkehrsgeräusche dargestellt (vgl. Gebäudelärmkarte im Anhang A, Seite 5, Schalltechnische Untersuchung).
- Für alle Schlaf- und Kinderzimmer, bei denen ein nächtlicher Beurteilungspegel von 50 dB(A) an zum Lüften notwendigen Fenstern überschritten wird, ist der Einbau von schallgedämmten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen vorzusehen. Die höchsten zu erwartenden nächtlichen Beurteilungspegel an den Gebäudefassaden aufgrund der Verkehrsgeräusche sind in o. g. Untersuchung dargestellt (vgl. Gebäudelärmkarte im Anhang A, Seite 4, Schalltechnische Untersuchung).

2.5 Denkmalschutz

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

STADT GERMERING Bebauungsplan „Kreuzlinger Feld – 1. BA, Wohnen“	Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER Ammann Albers Bohn Dehm	Textliche Festsetzungen, Hinweise Fassung vom 19.07.2021	Seite 18 von 20
---	--	---	--------------------

2.6 Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

2.6.1 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.

2.6.2 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.

2.7 Abwehrender Brandschutz

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Wohngebieten eine Bereitstellung 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 mit einem Abstand 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.

2.8 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 Standsicherung 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 „Kreuzlinger Feld – 1. BA, Wohnen“	Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER Ammann Albers Bohn Dehm	Textliche Festsetzungen, Hinweise Fassung vom 19.07.2021	Seite 19 von 20
---	--	---	----------------------------------

2.9 Technische Normen, Richtlinien, etc.

Soweit in den Festsetzungen Technische Normen, Richtlinien, etc. wie z. B. DIN-Normen oder VDI-Richtlinien Bezug genommen wird, können diese im Rathaus der Stadt Germering zu den üblichen Öffnungszeiten kostenlos eingesehen werden.

Aufgestellt: am ____.

Geändert: am ____.

Ausgefertigt am ____.

Germering, ____.

Andreas Haas
Oberbürgermeister

.....

STADT GERMERING Bebauungsplan „Kreuzlinger Feld – 1. BA, Wohnen“	Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER Ammann Albers Bohn Dehm	Textliche Festsetzungen, Hinweise Fassung vom 19.07.2021	Seite 20 von 20
---	--	---	----------------------------------