

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, 2. BA - Sondergebiet Einzelhandel mit Wohnen und Gemeinbedarf Schule und KiTa“

### Textliche Festsetzungen

<p><b>STADT GERMERING</b> BP „Kreuzlinger Feld, 2. BA - Sondergebiet Einzelhandel mit Wohnen und Gemeinbedarf Schule und KiTa“</p>	<p>Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER Ammann Albers Bohn Dehm</p>	<p>Textliche Festsetzungen, Hinweise</p> <p>Fassung vom 19.07.2021</p>	<p>Seite 1 von 16</p>
--	--	--	---------------------------

## 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, 2. BA - Sondergebiet Einzelhandel mit Wohnen und Gemeinbedarf Schule und KiTa“**

als Satzung.

## **A) FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHNUNG**

## **B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

---

#### **1.1 Sonstiges Sondergebiet – SO Einzelhandel und Wohnen**

**SO**  
Einzelhandel  
und Wohnen

Der in der Planzeichnung mit SO - Einzelhandel und Wohnen gekennzeichnete Bereich wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel mit Wohnen“ im Sinne des § 11 BauNVO bestehend aus den Teilgebieten SO1 und SO2 festgesetzt.

#### **Zulässig sind:**

##### Im Erdgeschoss:

- a) Ein großflächiger Einzelhandelsmarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 2.500 m<sup>2</sup> und dem Nutzungszweck dienenden Nebenanlagen; der Einzelhandelsmarkt muss ein Sortiment von mindestens 70 % an Lebensmitteln aufweisen.
- b) sonstige Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- c) nicht störende Handwerksbetriebe

<b>STADT GERMERING</b> BP „Kreuzlinger Feld, 2. BA - Sondergebiet Einzelhandel mit Wohnen und Gemeinbedarf Schule und KiTa“	<b>Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER</b> <b>Ammann Albers Bohn Dehm</b>	<b>Textliche Festsetzungen, Hinweise</b>  Fassung vom 19.07.2021	<b>Seite 2</b> <b>von 16</b>
---	--	--	---------------------------------

### Im Obergeschoss

- a) Wohnungen, ausgenommen im SO1
- b) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- c) Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- d) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- e) Anlagen für Verwaltungen

## 1.2 Fläche für den Gemeinbedarf Schule und KiTa

Schule und  
KiTa

Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Bereich wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und Kindertagesstätte“ festgesetzt.

### **Zulässig sind:**

- a) Schulgebäude und dem Nutzungszweck dienende Anlagen für schulische Zwecke
- b) Anlagen für die Betreuung von Kindern  
wie z. B. Kinderkrippe oder Kindergarten

### **Ausnahmsweise zulässig sind:**

- c) Wohnungen in den Obergeschossen

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

---

### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

SO max. 0,8

Gemeinbedarf max. 0,6

Die maximal zulässige Grundfläche darf 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.

<b>STADT GERMERING</b> BP „Kreuzlinger Feld, 2. BA - Sondergebiet Einzelhandel mit Wohnen und Gemeinbedarf Schule und KiTa“	<b>Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER</b> <b>Ammann Albers Bohn Dehm</b>	<b>Textliche Festsetzungen, Hinweise</b>  Fassung vom 19.07.2021	<b>Seite 3</b> <b>von 16</b>
---	--	--	---------------------------------

- 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 11,75-13,75 Wandhöhe als Mindest- und Höchstmaß** (z. B. 11,75-13,75 m)
- 2.6 WH 6,75 max. zulässige Wandhöhe** (z. B. 6,75 m)
- 2.7 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.
- 2.8 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 m<sup>2</sup> 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 durch die Baugrenze 1 festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### 3.3 Baugrenze 2 In den gekennzeichneten Flächen sind nur zulässig:

bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z. B. Tiefgaragen, Keller, Technikräume etc.)

<b>STADT GERMERING</b> BP „Kreuzlinger Feld, 2. BA - Sondergebiet Einzelhandel mit Wohnen und Gemeinbedarf Schule und KiTa"	Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER Ammann Albers Bohn Dehm	Textliche Festsetzungen, Hinweise  Fassung vom 19.07.2021	Seite 4 von 16
---	--	---	-------------------

**3.4** Außerhalb der durch die Baugrenzen 1 und 2 gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind ausgenommen in den Flächen nach Ziff. 3.5 nur zulässig:

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

**3.5**  **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.

### **3.6 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**

## **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 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.

<b>STADT GERMERING</b> BP „Kreuzlinger Feld, 2. BA - Sondergebiet Einzelhandel mit Wohnen und Gemeinbedarf Schule und KiTa“	Arbeitsgemeinschaft <b>KreuzlinGER</b> <b>Ammann Albers Bohn Dehm</b>	<b>Textliche Festsetzungen, Hinweise</b>  Fassung vom 19.07.2021	<b>Seite 5</b> von <b>16</b>
---	--	--	---------------------------------

## 6.2 Versorgungsanlagen

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

## 6.3 Behälter für Abfallbeseitigung

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

## 7. ENTWÄSSERUNG, VERSICKERUNG, VERSIEGELUNG

---

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

## 8. IMMISSIONSSCHUTZ

---

### 8.1 Geräusche der Freiwilligen Feuerwehr auf Fl.Nr. 139/1 und 139/6

#### 8.1.1 Durchgehende Lärmschutzeinrichtung

Zum Schutz der baulichen Nutzungen im SO2 (inkl. derer Außenwohnbereiche) vor Lärm der Freiwilligen Feuerwehr ist entlang dem mit Planzeichen  gekennzeichneten Bauraum ein Gebäude über die gesamte Länge der Kennzeichnung als durchgehender Gebäudekörper ohne (offene) Tordurchfahrten und Gebäudelücken auszuführen.

#### 8.1.2 Grundrissorientierung

Zum Schutz von baulichen Anlagen und Nutzungen in dem Baugebiet SO vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) in Fassaden, die ganz oder teilweise zu dem Planzeichen  orientiert sind (lärmzugewandte Fassaden), nicht zulässig (Grundrissorientierung).

#### 8.1.3 Maximalpegel in Schlafräumen

Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse bei Noteinsätzen (Einschalten des Martinshorns auf dem Betriebsgelände) darf in Schlafräumen nachts ein Maximalpegel von 40 dB(A) nicht überschritten werden. Die Einhaltung dieses Wertes ist durch entsprechenden passiven Schallschutz sicherzustellen.

<b>STADT GERMERING</b> BP „Kreuzlinger Feld, 2. BA - Sondergebiet Einzelhandel mit Wohnen und Gemeinbedarf Schule und KiTa“	<b>Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER</b> <b>Ammann Albers Bohn Dehm</b>	<b>Textliche Festsetzungen, Hinweise</b>  Fassung vom 19.07.2021	Seite <b>6</b> von <b>16</b>
---	--	--	---------------------------------

## 8.2 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 Verkehrsgeräuschen gegebenenfalls auch zusätzliche Geräuscheinwirkungen z.B. durch Gewerbe, Feuerwehr sowie Schule / KiTa zu berücksichtigen.

## 8.3 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.

## 9. BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG, AUSGLEICHSMAßNAHMEN

---

### 9.1 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.

### 9.2 Dachbegrünung

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

### 9.3 Grünordnung



Entlang der Alfons-Baumann-Straße ist im Baugebiet eine durch- gängige Baumreihe mit einheitlichen Bäumen einer heimischen und standortgerechten Art gemäß Pflanzliste (vgl. Ziff. 9.5) zu pflanzen. Die Standorte können von der Darstellung in der Plan- zeichnung bis zu 3 m abweichen. Die festgesetzte Anzahl an Bäu- men darf nicht unterschritten werden.



Im SO und in der Gemeinbedarfsfläche 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. 9.5).

<b>STADT GERMERING</b> BP „Kreuzlinger Feld, 2. BA - Sondergebiet Einzelhandel mit Wohnen und Gemeinbedarf Schule und KiTa“	<b>Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER</b> <b>Ammann Albers Bohn Dehm</b>	<b>Textliche Festsetzungen, Hinweise</b>  Fassung vom 19.07.2021	Seite 7 von 16
---	--	--	-------------------

#### 9.4 Pflanzqualitäten:

Große Laubbäume sind mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm und Obstbäume mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm jeweils gemäß Pflanzliste (vgl. 9.5) zu pflanzen.

#### 9.5 Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Die Pflanzungen im SO und in der Gemeinbedarfsfläche 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

#### 9.6 Versiegelung nicht unterbauter Flächen

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

<b>STADT GERMERING</b> BP „Kreuzlinger Feld, 2. BA - Sondergebiet Einzelhandel mit Wohnen und Gemeinbedarf Schule und KiTa"	<b>Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER</b> <b>Ammann Albers Bohn Dehm</b>	<b>Textliche Festsetzungen, Hinweise</b>  Fassung vom 19.07.2021	Seite 8 von 16
---	--	--	-------------------

## 9.7 Wandbegrünung

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

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

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

## 9.8 Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB ist der Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen. Das Ausgleichserfordernis beläuft sich auf 1,069 ha.

Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird auf der Fl.-Nrn. 1919, Gemarkung Germering eine naturschutzfachliche Ausgleichsfläche mit einer Fläche von 10.690 m<sup>2</sup> (Ausgleichsfläche A 1.2) festgesetzt.

Die Ausgleichsfläche wird gem. § 9 Abs. 1a BauGB dem Bebauungsplan „Kreuzlinger Feld – 2. BA, Sondergebiet Einzelhandel mit Wohnen und Gemeinbedarf Schule und KiTa“ zugewiesen.

Für die Ausgleichsfläche A 1.2 werden folgenden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

### 9.8.1 Entwicklungsziele des Ausgleichsfläche A 1.2:

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

#### 9.8.1.1 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 Biototyps wird auf 5 Jahre festgesetzt

<b>STADT GERMERING</b> BP „Kreuzlinger Feld, 2. BA - Sondergebiet Einzelhandel mit Wohnen und Gemeinbedarf Schule und KiTa“	<b>Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER</b> <b>Ammann Albers Bohn Dehm</b>	<b>Textliche Festsetzungen, Hinweise</b>  Fassung vom 19.07.2021	<b>Seite 9</b> <b>von 16</b>
---	--	--	---------------------------------

#### 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/ m<sup>2</sup>
- 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 linearen Baumpflanzung

- Pflanzung von 12 autochthonen, standortgerechten Solitärbäumen der Art Tilia  
cordata – Winterlinde in Abständen von 10 Metern entlang der Parsbergstraße
- Die gesetzlich erforderlichen Grenzabstände sind einzuhalten
- Die Neupflanzungen sind jeweils mit Holzpfählen zu verankern und einer  
Drahthöse zu versehen. Der Abbau der Schutzvorrichtung (Pflockung) hat rest-  
los 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 Biotoptyps wird auf 15 Jahre  
festgesetzt

#### Herstellung der Baumgruppenpflanzungen

- Pflanzung von 9 autochthonen, standortgerechten Solitärbäumen der Art Car-  
pinus betulus – Hainbuche in 3 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 Holzpfählen zu verankern und einer  
Drahthöse zu versehen. Der Abbau der Schutzvorrichtung (Pflockung) hat rest-  
los 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 Biotoptyps wird auf 15 Jahre  
festgesetzt

<b>STADT GERMERING</b> BP „Kreuzlinger Feld, 2. BA - Sondergebiet Einzelhandel mit Wohnen und Gemeinbedarf Schule und KiTa“	<b>Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER</b> <b>Ammann Albers Bohn Dehm</b>	<b>Textliche Festsetzungen, Hinweise</b>  Fassung vom 19.07.2021	Seite <b>10</b> von <b>16</b>
---	--	--	----------------------------------

### 9.8.1.2 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
- 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 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 gesamte Bereich der Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes, andere Nutzungen sind ausgeschlossen.
- Sämtliche festgesetzten Maßnahmen sind während, oder innerhalb eines Jahrs nach Fertigstellung der jeweiligen Bebauung und Wegebefestigung durchzuführen.

<b>STADT GERMERING</b> BP „Kreuzlinger Feld, 2. BA - Sondergebiet Einzelhandel mit Wohnen und Gemeinbedarf Schule und KiTa“	<b>Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER</b> <b>Ammann Albers Bohn Dehm</b>	<b>Textliche Festsetzungen, Hinweise</b>  Fassung vom 19.07.2021	Seite <b>11</b> von <b>16</b>
---	--	--	----------------------------------

## 10. ARTENSCHUTZRECHTLICHE MAßNAHMEN

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

### 10.1 Feuerwehrgelände

Zum Schutz einer potenziellen Zauneidechsen-Population auf den Fl.Nrn. 139/1 und 139/6 (Feuerwehrgelände) ist entlang der Nordgrenze des Sondergebietes auf der gesamten Länge ein Reptilienschutzzaun mit mindestens 40 cm Höhe über der natürlichen Geländeoberfläche zu errichten (in nachfolgendem Lageplan türkis gekennzeichnet). Der Reptilienschutz muss mindestens 10 cm Abstand zum potenziellen Reptilienhabitat einhalten.

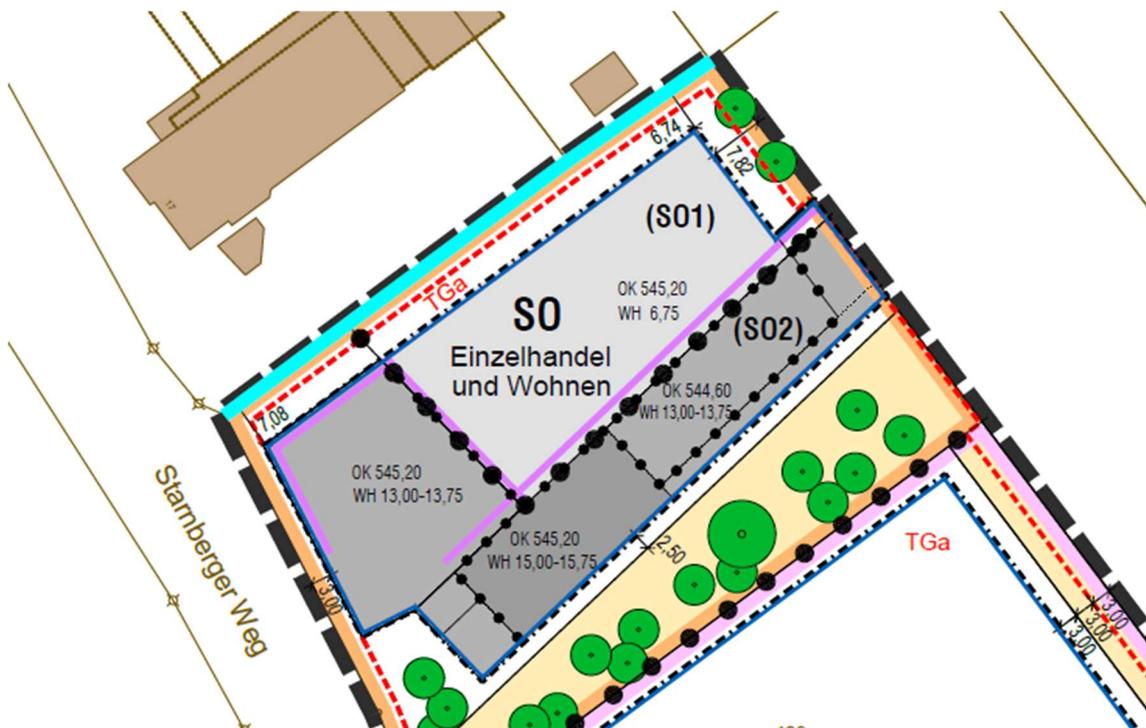


Abbildung Lage Reptilienschutzzaun

### 10.2 Ökologische Baubegleitung

Über die gesamte Dauer der Baumaßnahmen ist die Wirksamkeit der Maßnahmen nach 10.1 durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen. Die Maßnahmen nach 10.1 sind mit dieser vorab zu koordinieren. Mit den Bauarbeiten darf erst nach Abnahme und Freigabe der Maßnahmen 10.1 durch die Ökologische Baubegleitung begonnen werden.

## 11. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

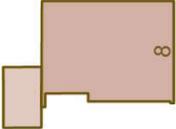
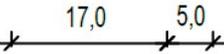
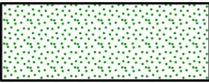
█ █ █ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

<b>STADT GERMERING</b> BP „Kreuzlinger Feld, 2. BA - Sondergebiet Einzelhandel mit Wohnen und Gemeinbedarf Schule und KiTa“	Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER Ammann Albers Bohn Dehm	Textliche Festsetzungen, Hinweise  Fassung vom 19.07.2021	Seite 12 von 16
---	--	---	--------------------

## C) 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 mit Darstellung unterschiedlicher Höhen
- 1.5  Maßzahlen in m
- 1.6  Durchgrünung der Stellplatzflächen

### 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 (TREGW), 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.

<b>STADT GERMERING</b> BP „Kreuzlinger Feld, 2. BA - Sondergebiet Einzelhandel mit Wohnen und Gemeinbedarf Schule und KiTa“	<b>Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER</b> <b>Ammann Albers Bohn Dehm</b>	<b>Textliche Festsetzungen, Hinweise</b>  Fassung vom 19.07.2021	<b>Seite 13</b> <b>von 16</b>
---	--	--	----------------------------------

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 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 Lärmbelästigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrüben-ernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

<b>STADT GERMERING</b> BP „Kreuzlinger Feld, 2. BA - Sondergebiet Einzelhandel mit Wohnen und Gemeinbedarf Schule und KiTa“	<b>Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER</b> <b>Ammann Albers Bohn Dehm</b>	<b>Textliche Festsetzungen, Hinweise</b>  Fassung vom 19.07.2021	<b>Seite 14</b> <b>von 16</b>
---	--	--	----------------------------------

## 2.4.2 Schalltechnische Untersuchung

Den Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 219042 / 7 vom 08.07.2021 des Ingenieurbüros Greiner zum Thema Verkehrs- und Gewerbegeräusche zugrunde.

Ergänzend zu der Festsetzung unter Ziffer 8.2 sind folgende Punkte zu beachten:

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

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahren für die gewerblichen Nutzungen (Verbrauchermarkt) innerhalb des Plangebietes sind die baulichen, technischen und organisatorischen Schallschutzmaßnahmen zur Sicherstellung der Verträglichkeit mit den umliegenden Wohnnutzungen festzulegen.

## 2.5 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.

## 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 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.

<b>STADT GERMERING</b> BP „Kreuzlinger Feld, 2. BA - Sondergebiet Einzelhandel mit Wohnen und Gemeinbedarf Schule und KiTa"	<b>Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER</b> <b>Ammann Albers Bohn Dehm</b>	<b>Textliche Festsetzungen, Hinweise</b>  Fassung vom 19.07.2021	<b>Seite 15</b> <b>von 16</b>
---	--	--	----------------------------------

## 2.7 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.

## 2.8 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 .....

<b>STADT GERMERING</b> BP „Kreuzlinger Feld, 2. BA - Sondergebiet Einzelhandel mit Wohnen und Gemeinbedarf Schule und KiTa"	<b>Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER</b> <b>Ammann Albers Bohn Dehm</b>	<b>Textliche Festsetzungen, Hinweise</b>  Fassung vom 19.07.2021	Seite <b>16</b> von <b>16</b>
---	--	--	----------------------------------