



B-Plan IG 32 - Bereich nördliches Bahnhofsareal, östlich und westlich der Hirschauerstraße, Germering, betrifft Flurstücke: 388/2, 388/3, 389, 967, 967/7, 392/3 (Straßengrundstück Hirschauer Straße), 387 (Teilbereich), 387/5 (Teilbereich), 1081 (Teilbereich) und 1081/6 (Teilbereich).

Vorentwurf Stand: 16.03.2021

B-Plan IG 32 - Bereich nördliches Bahnhofsareal, östlich und westlich der Hirschauerstraße, Germering, betrifft Flurstücke: 388/2, 388/3, 389, 967, 967/7, 392/3 (Straßengrundstück Hirschauer Straße), 387 (Teilbereich), 387/5 (Teilbereich), 1081 (Teilbereich) und 1081/6 (Teilbereich).

B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

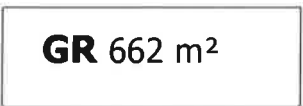
- 1.1  Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein Urbanes Gebiet nach § 6 a BauNVO festgesetzt.

- 1.2 Nicht zugelassen sind Vergnügungstätten und Tankstellen.

- 1.3 Im MU1, MU2, MU3 und MU4 wird eine nicht störende gewerbliche Nutzung, gemäß § 6a Abs. 2, Satz 2 bis 5 BauNVO wie folgt festgesetzt:

MU1: GF für gewerbliche Nutzung = 1.252 m²
 MU2: GF für gewerbliche Nutzung = 1.876 m²
 MU3: GF für gewerbliche Nutzung = 2.428 m²
 MU4: GF für gewerbliche Nutzung = 1.396 m²

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1  Höchst zulässige Grundfläche für Grundstück, hier z.B. 662 m².

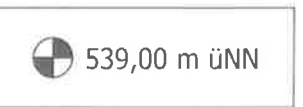
- 2.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen im **MU1**, **MU2** und **MU4** bis zu einer Grundflächenzahl von **1,0** überschritten werden.

- 2.3  Geschossfläche als Höchstmaß, hier z.B. GF 2.964 m².

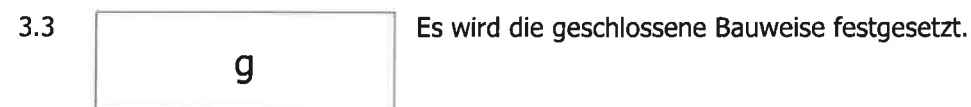
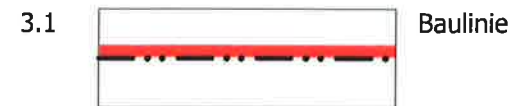
- 2.4  Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier z.B. VI Vollgeschosse.

- 2.5  Traufseitige Außenwandhöhe als Höchstmaß, hier z.B. 21,25 m.

- 2.6 Die traufseitige Außenwandhöhe wird gemessen vom festgesetzten unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. zum oberen Abschluss der Wand.
 Die traufseitige Wandhöhe für überdachte Tiefgaragenzufahrten, Aufzüge zu Tiefgaragen und Nebengebäude beträgt 3,0 m.
 Die traufseitige Wandhöhe wird gemessen von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand.

- 2.7  Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der traufseitigen Außenwandhöhe über Normalnull, hier z.B. 539,00 m üNN.

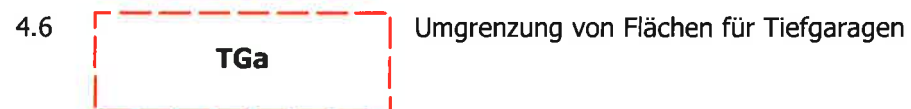
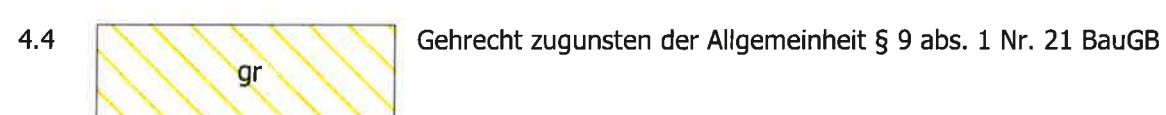
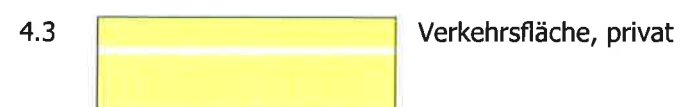
3. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise



3.4 Abweichend von den Vorgaben der Stellplatzsatzung Germering wird für das Urbane Gebiet die Bemessung der Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. V S. 1 BayBO auf 0,4 festgesetzt. Diese Abweichung ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB zulässig. Städtebauliche Gründe stehen dieser Abweichung nicht entgegen, da die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt.

Im Bereich Grundstück 967 zu Straßengrundstück Hirschauerstraße wird zusätzlich abweichend von Art. 6 BayBO festgesetzt, dass ein Abstand zur Grundstücksgrenze von 2,0 m angesetzt wird, da städtebauliche Gründe unter Bezugnahme auf § 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB nicht entgegenstehen.

4. Verkehrsflächen, Tiefgaragen und Stellplätze



4.7  Eingehauste Tiefgaragenrampe

4.8  Tiefgaragenein- und -ausfahrt

4.9 Die Überdachungen von oberirdischen Fahrradabstellplätzen sind transparent auszuführen.

5. Immissionsschutz Vorgaben aus Gutachten...

6. Grünordnung

6.1  Privat zu nutzenden Grünflächen

7.2  Baum zu erhalten

7.3  Baum zu pflanzen

7.4 Es sind einheimische, schmalkronige Laubbäume mit der Pflanzgröße: 3 x v., Hochstamm, StU 18 – 20 cm zu pflanzen, z.B.: Acer platanoides Columnare, Carpinus betulus Lucas. Nicht befestigte Freiflächen innerhalb des Urbanen Gebiets sind als Rasen- oder Wiesenflächen anzulegen oder gärtnerisch zu gestalten.

Für Strauchgehölzpflanzungen gilt als Pflanzqualität:

v Str, 5 Triebe, Höhe 60-100 cm, 100-150 cm, z. B. Conus mas Kornelkirsche, Cornus sanguinea Roter Hartriegel, Corylus avelana Gewöhnliche Hasel, Viburnum opulus Gemeiner Schneeball

Ergänzend zugelassen für strauchartige und bodendeckende Bepflanzungen in privaten Freiflächen, Verkehrsgrünflächen, gärtnerisch zu gestaltenden Bereichen:

Pflanzqualität v Str./Tb/Co je nach Art:

Amelanchier lamarckii Felsenbirne, Philadelphus virginialis Pfeifenstrauch, Kolkwitzia spec. Kolkwitzie, Potentialla spec. Fünffingerstrauch, Spirea spec. Spiere.

7.5 Befestigte Flächen

Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (z.B. Pflaster mit Rasenfuge, u.ä.), soweit nicht andere Rechtsvorschriften eine Versiegelung erfordern.

Das dort anfallende Oberflächenwasser ist seitlich zu versickern, soweit Belange und Erfordernisse des technischen Umweltschutzes nicht entgegenstehen.

7.6 Unterbauten Flächen

Die unterbauten Flächen (begrünte Flächen der Baugrundstücke) der Tiefgarage sind mit Pflanzsubstrat von mind. 50 cm, im Bereich von Baum- und Strauchpflanzungen von mind. 80 cm zu überdecken.

8. Gestalterische Festsetzungen

8.1 Hauptdachneigung 0° bis 10°, als Mindest- und Höchstmaß

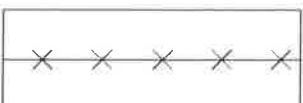
B-Plan IG 32 - Bereich nördliches Bahnhofsareal, östlich und westlich der Hirschauerstraße, Germering, betrifft Flurstücke: 388/2, 388/3, 389, 967, 967/7, 392/3 (Straßengrundstück Hirschauer Straße), 387 (Teilbereich), 387/5 (Teilbereich), 1081 (Teilbereich) und 1081/6 (Teilbereich).

- 8.2 Flachdächer bis 10° Neigung sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind die Flächen von Dachterrassen und Flächen für Photovoltaik/Solarnutzung.
- 8.3 Die Farbigkeit und Materialität der Fassadenflächen muss sich gestalterisch in das Gesamtkonzept des Bebauungsplanumgriffs einfügen.
- 8.4 Nebenanlagen
Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Müllsammelräume sind in den Gebäuden zu integrieren.
- 8.5 Technikgeschosse /Dachaufbauten
Neu zu errichtende Dachaufbauten sind einzuhausen und mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abzurücken.

9. Sonstige Festsetzungen

- 9.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 9.2  Maßangabe in Metern, hier 6,0 m

C. HINWEISE

- 1.1  Bestehende Flurgrenze mit Flurstücksnummer, hier 967/2
- 1.2  Aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 1.3  Bestehende Gebäude mit Hausnummer, hier 10
- 1.4  Straßen- bzw. Nutzungsbezeichnungen, hier z.B. „Hirschauerstraße“
- 1.5  Abzubrechende Gebäude
- 1.6 Örtliche Bauvorschriften - Satzungen
Auf die „Satzung der Stadt Germering über örtliche Bauvorschriften für Werbeanlagen (Werbs)“, „Satzung über Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellplätze in der Stadt Germering (Stellplatzsatzung KfzFABs)“, „Satzung der Stadt Germering über örtliche Bauvorschriften

B-Plan IG 32 - Bereich nördliches Bahnhofsareal, östlich und westlich der Hirschauerstraße, Germering, betrifft Flurstücke: 388/2, 388/3, 389, 967, 967/7, 392/3 (Straßengrundstück Hirschauer Straße), 387 (Teilbereich), 387/5 (Teilbereich), 1081 (Teilbereich) und 1081/6 (Teilbereich).

über Art, Gestaltung, Zulässigkeit und Höhe von Einfriedungen (Einfriedungssatzung)“, „Satzung über die Zulässigkeit und Gestaltung von Dachgauben“ (Dachgaubensatzung) wird hingewiesen.

- 1.7 Bodendenkmäler
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 Zögern der Unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Germering) oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.
- 1.8 Tiefgaragen
Werden Tiefgaragen mit Fahrwegen bzw. Verkehrsflächen überquert, ist eine Dimensionierung nach Brückenlastklasse 30 (DIN 10722) erforderlich.
- 1.9 Barrierefreie Nutzung
Auf die DIN 18040 Teil 1 "Öffentlich zugängliche Gebäude", die DIN 18040 Teil 2 „Wohnungen“ und den Art. 48 BayBO "Barrierefreies Bauen" wird hingewiesen.
- 1.10 Immissionsschutz
Dem Bebauungsplan liegen die schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchungen des Ingenieurbüros xxxx zugrunde.
- 1.11 Hinweise zur Grünordnung
Auf die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wird hingewiesen.
- 1.12 Entwässerung
Das Bauvorhaben ist im Trennsystem zu entwässern.
- 1.13 Energiesparendes Bauen
Es wird angeregt, die Gebäude in Niedrigenergiebauweise (z.B. Passivhaus, Null- oder Plusenergiehaus, KfW-55/KfW-70) zu errichten.
- 1.14 Fassadenbegrünung
Die Begrünung der Fassaden wird empfohlen.
- 1.15 Abwehrender Brandschutz und Katastrophenschutz:
Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich ihrer Zufahrten müssen den geltenden Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr entsprechen.
- 1.16 Photovoltaik-/Solaranlagen:
Die Ausführung von Photovoltaik- bzw. Solaranlagen zur Nutzung von Sonnenenergie auf den Dächern wird empfohlen.