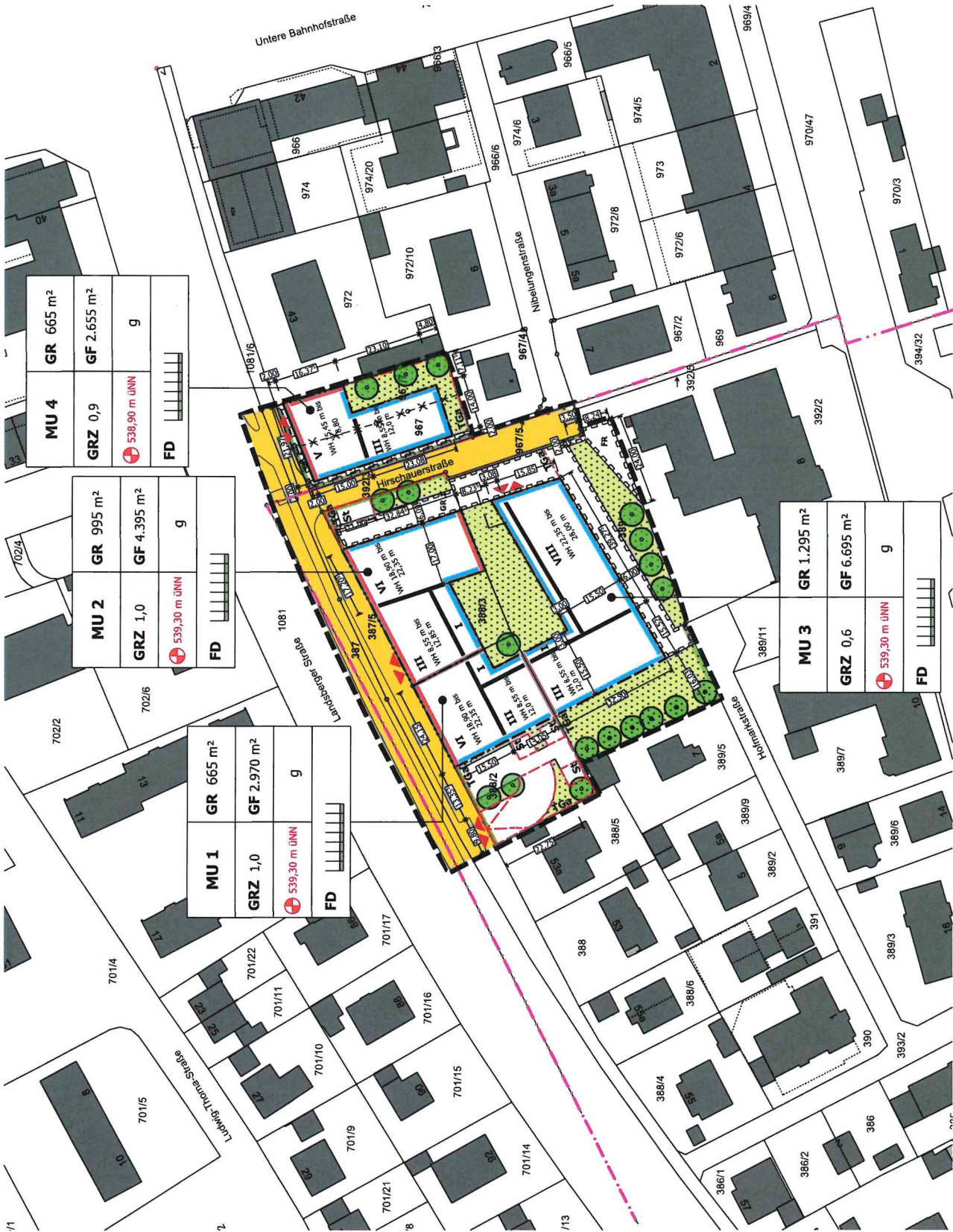




M 1:1000

A. PLANZEICHNUNG
 B-Plan IG 32 - Bereich nördliches Bahnhofsgelände, östlich und westlich der Hirschauerstraße, Gemering, betrifft Flurstücke mit Nummern 967, 967/1, und Teilflächen aus den Flurnummern 1081 und 1081/6 der Gemarkung Gemering und Flurstücke mit Nummern 388/2, 388/3, 389, 392/3 und Teilflächen aus den Flurnummern 387 und 387/5 der Gemarkung Unterpaffenhofen.

B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 **MU 1** Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein Urbanes Gebiet nach § 6 a BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Nicht zugelassen sind Vergnügungsstätten und Tankstellen.
- 1.3 Im Erdgeschoss sind ausschließlich gewerbliche Nutzungen, soziale, kulturelle und andere Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht stören gemäß § 6a Abs. 2, Satz 2 bis 5 BauNVO zulässig.
- 1.4 MU 1 und MU 2 ist ab dem 4. OG nur Wohnnutzung zulässig. Im MU 3 ab dem 3. OG und im MU 4. ab dem 3.OG.
- 1.5 Im MU 1, MU 2, MU 3 und MU 4 werden gewerbliche Nutzungen, soziale, kulturelle und andere Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht stören gemäß § 6a Abs. 2, Satz 2 bis 5 BauNVO wie folgt festgesetzt:

MU 1: mind. 1893 m² Geschossfläche
MU 2: mind. 2451m² Geschossfläche
MU 3: mind. 1.295 m² Geschossfläche
MU 4: mind. 1.325 m² Geschossfläche

2. Maß der baulichen Nutzung

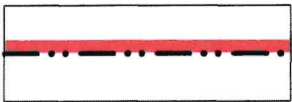
- 2.1 **GR 665 m²** Höchstmaß der zulässigen Grundfläche für ein Grundstück, hier z.B. 665 m².
- 2.2 **GRZ 0,8** Höchstmaß der zulässigen Grundflächenzahl für ein Grundstück, hier z.B. 0,8.
- 2.3 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen im MU 1, MU 2 bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0, im MU 3 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 und im MU 4 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
- 2.4 **GF 2.965 m²** Geschossfläche als Höchstmaß, hier z.B. GF 2.964 m².
- 2.5 **VI** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier z.B. VI Vollgeschosse.
- 2.6 **WH 19,00 m bis 22,35 m** Wandhöhe in Metern über dem Höhenbezugspunkt als Mindest- und Höchstmaß, hier z.B. Wandhöhe Mindestmaß 19,00 m bis Höchstmaß 22,35 m.

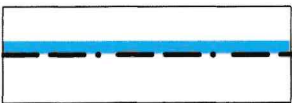
- 2.7 Die Außenwandhöhe wird gemessen vom festgesetzten unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. zum oberen Abschluss der Wand.

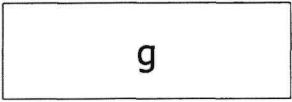
- 2.8  539,00 m üNN Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Außenwandhöhe über Normalnull, hier z.B. 539,00 m ü NN. Eine Höhendifferenz bis 0,10 cm über dem festgesetzten Niveau ist zulässig.

- 2.9  Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung.

3. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

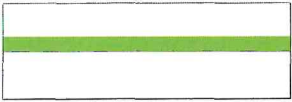
- 3.1  Baulinie

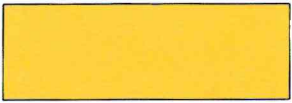
- 3.2  Baugrenze

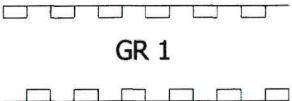
- 3.3  Es wird die geschlossene Bauweise festgesetzt.

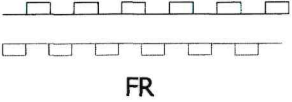
- 3.4 Das Zurücksetzen der Erdgeschossfassade von der Baulinie ist bis zu einer Tiefe von 3,0 m zulässig.

4. Verkehrsflächen, Tiefgaragen und Stellplätze

- 4.1  Straßenbegrenzungslinie

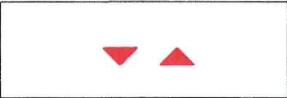
- 4.2  Straßenverkehrsfläche, öffentlich

- 4.3  GR 1 Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- 4.4  FR Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit § 9 abs. 1 Nr. 21 BauGB, Wendehammer

- 4.5  St Umgrenzung von Flächen für Stellplätzen

- 4.6  TGa Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen

- 4.7  Eingehauste Tiefgaragenrampe
- 4.8  Tiefgarage Ein- und Ausfahrt

5. Immissionsschutz

Verkehrsgeräusche (Straßen- und Schienenverkehr)

I. Aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung sind in den Bauräumen MU 1 bis MU 4 bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. Hier 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.

Tiefgarage

II. Die Zufahrtsrampe der Tiefgarage ist entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik einzuhausen. Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Umfassungsbauteile im Rampenbereich muss mindestens 30 dB erreichen. Regenrinnen und Rolll Tore sind so auszuführen, dass hierdurch keine relevanten zusätzlichen Schallemissionen auf-treten.

Hinweise:

III. Den Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 220122 / 2 vom 30.04.2021 des Ingenieurbüros Greiner zum Thema Verkehrs- und Gewerbe geräusche zugrunde.

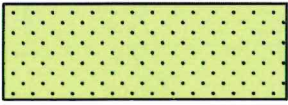
IV. Ergänzend zu den Festsetzungen unter Ziff. I (Schallschutz gegen Verkehrsgeräusche) sind folgende Punkte zu beachten:

- In den Bauräumen MU 1, MU 2 und MU 4 wird an den Nordfassaden der Gebäude die Umsetzung eines Schallschutzkonzeptes für schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen empfohlen. Hierzu zählen Grundrissorientierungen oder zusätzlicher Schutz der Räume durch verglaste Vorbauten, Loggien o.ä.
- Für alle Schlaf- und Kinderzimmer, bei denen aufgrund der Verkehrsgeräusche ein nächtlicher Beurteilungspegel von 50 dB(A) an zum Lüften notwendigen Fenstern überschritten wird, ist der Einbau von schalldämmten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen vorzusehen. Die höchsten zu erwartenden nächtlichen Beurteilungspegel an den Gebäudefassaden sind in o.g. Untersuchung dargestellt.
- Zur Voreinschätzung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-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 an den Gebäudefassaden dargestellt.

V. Für gewerbliche Nutzungen innerhalb des Plangebietes wird empfohlen, die baulichen, technischen und organisatorischen Schallschutzmaßnahmen zur Sicherstellung der Verträglichkeit mit den umliegenden Wohnnutzungen im Rahmen des Bauvollzugs (Baugenehmigungsverfahren, Genehmigungsfreistellungsverfahren) entsprechend den Anforderungen der TA Lärm zu ermitteln.

6. Grünordnung

Die nicht überbauten Flächen des bebauten Grundstückes sind zu begrünen, spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes zur jeweiligen Vegetationsperiode.

- 6.1  Auf Dauer zu erhaltende, privat genutzte Grünflächen

- 6.2  Baum zu erhalten

- 6.3  Baum zu pflanzen

- 6.4 Bei den festgesetzten und den zu pflanzenden Bäumen sind Bäume als vorwiegend heimische Laubbäume (standortgerecht) der Wuchsklassen I-III mit der festgesetzten Güteanforderung gem. Pflanzliste zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten, Kappungen des Leittriebes sind untersagt. Nachpflanzungen haben ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen und sind bei Ausfall innerhalb der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Bei Baumpflanzungen ist pro Baum ein durchwurzelbare Mindestpflanzfläche von 12 m² vorzusehen.
Geländeaufrhöhungen oder Abgrabungen sind im Kronenbereich festgesetzter Bäume unzulässig.

Zur Pflanzenauswahl wird verwiesen auf die Pflanzlisten der GALK Straßenbaumliste, der Broschüre „Zukunftsbäume für die Stadt“ und des Forschungsprojekts „Stadtgrün 2021 (Bayern.de) zur Verwendung von Gehölzen unter sich wandelnden klimatischen Bedingungen.

Auf die gültige Freiflächengestaltungssatzung wird verwiesen.

Thujen- und Koniferenhecken zur Umfriedung von Grundstücken sind unzulässig.
Schottergärten sind nicht zulässig.

Die privat zu nutzenden Grünflächen sind mit einer Dauerbegrünung zu versehen. Ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan ist im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

- 6.5 **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 anfallendes Oberflächenwasser ist seitlich zu versickern, soweit Belange und Erfordernisse des technischen Umweltschutzes nicht entgegenstehen.
- 6.6 Durch die Tiefgarage unterbauten Flächen und nicht überbaute Flächen.
Die durch die Tiefgarage unterbauten Flächen sind mit Pflanzsubstrat von mind. 80 cm, im Bereich von Baum- und Strauchpflanzungen von mind. 120 cm zu überdecken. Ein Wurzelraumvolumen von min. 40 m³ pro Baum ist anzustreben.
Die unbauten und nicht mit einer Erschließungsfunktion belegten Flächen des Planungsgebiets sind zu begrünen und zu bepflanzen.

7. Gestalterische Festsetzungen

- 7.1 Hauptdachneigung 0° bis 10°, als Mindest- und Höchstmaß.

- 7.2 Flachdächer bis 10° Neigung sind zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind die Flächen von Dachterrassen. Flächen von Photovoltaikanlagen/Solaranlagen können begrünt werden, daher können diese Flächen auch bei der Dachbegrünung berücksichtigt werden. Der begrünte Dachflächenanteil soll mindestens 60% der gesamten Dachfläche betragen.

Technische Einbauten mit Einhausungen auf dem Dach sind soweit technisch möglich zu begrünen.

Die Verwendung von Retentionselementen auf dem Dach wird empfohlen, um die Abflussspitzen und -mengen zu minimieren.

- 7.3 Fassadenbegrünung

Die Fassaden sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Die Fassadenbegrünung muss insgesamt je MU einen Anteil von mindestens 20 % der Gesamtfassadenfläche je Himmelsrichtung entsprechen. Mindestqualität der Pflanzen: mit Topfballen, Lieferhöhe mindestens 100-150 cm).

- 7.4 Die Urbane Gebiete MU 1, MU 2 und MU 3 müssen in ihrer Fassadengestaltung stimmig hinsichtlich ihrer übergeordneten Farb- und Materialkonzeption sein.

- 7.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Überdachte Fahrradabstellplätze und Müllsammelräume sind in den Gebäuden zu integrieren.

- 7.6 Technikgeschosse /Dachaufbauten

Neu zu errichtende Dachaufbauten sind einzuhausen und mindestens um das Maß ihrer Höhe, jedoch mindestens um 3,0 m, von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abzurücken. Insgesamt dürfen technische und sonstige Dachaufbauten 25% der gesamten Dachfläche nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.

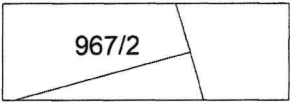
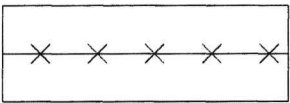
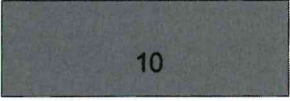
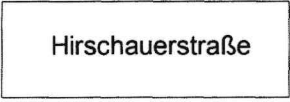
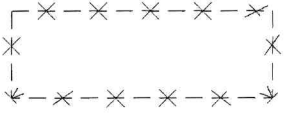
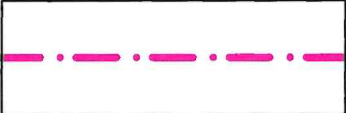
- 7.7 Photovoltaik-/Solaranlagen: Im Geltungsbereich des B-Plans sind bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung zu treffen.

8. Sonstige Festsetzungen

- 8.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

- 8.2  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  Gemarkungsgrenze
- 1.7 **Örtliche Bauvorschriften - Satzungen**
Auf die „Satzung der Stadt Germering über örtliche Bauvorschriften für Werbeanlagen (Werbs)“ gültige Fassung von 26.03.2010, „Satzung über Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellplätze in der Stadt Germering (Stellplatzsatzung KfzFABs)“ gültige Fassung von 19.03.2013, „Satzung über die Zulässigkeit und Gestaltung von Dachgauben“ (Dachgaubensatzung), gültige Fassung von 16.10.200, Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefen, gültige Fassung vom 01.02.2021 und der Freiflächengestaltungssatzung, gültige Fassung vom 05.12.2022 wird hingewiesen.
- 1.8 **Bodendenkmäler**
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- 1.9 **Altlasten**
Für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Altlasten im Altlastenkataster erfasst.
Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Altstandorte im Landkreis Fürstenfeldbruck noch nicht abgeschlossen ist.
- 1.10 **Stellplätze**
Auf die Satzung über die Zahl, Größe und Beschaffenheit von Kfz-Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen in der Stadt Germering (Stellplatzsatzung-KfzFABs) vom 19.03.2013 wird verwiesen.
- 1.11 **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.

1.12 Hinweise zur Grünordnung

Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist stets vollumfänglich einzuhalten.

Bei Neupflanzungen von Bäumen ist ein Abstand zu bestehenden Schmutzwasserkanälen von 2,50 m einzuhalten. Anderenfalls sind entsprechende Schutzmaßnahmen einzuplanen, die Hinweise im DWA-Regelwerk sind zu beachten.

Hecken sind dauerhaft gemäß der FLL (Forschungsgemeinschaft Landesentwicklung und Landschaftsbau) zu erhalten, starke Rückschnitte müssen außerhalb der Vogelbrutzeit (von 1.3.-30.9.) stattfinden. Pflanzungen und Nachpflanzungen von Sträuchern müssen der festgesetzten Güteanforderungen 5 Triebe, 2 x v m B. und mit h 100-150 entsprechen. Ausgefallene Sträucher müssen den festgesetzten Güteanforderungen (2 x v h 100-150) entsprechen und sind innerhalb der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.; Pflanzraster für Hecken: alle 1,0 m eine Pflanze

1.13 Entwässerung

Das Bauvorhaben ist im Trennsystem zu entwässern.

Die Niederschlagswasserbeseitigung muss auf dem eigenen Grundstück erfolgen. Nachdem es möglich ist, Baugrundstücke vollständig zu unterbauen, muss sichergestellt werden, dass die Versickerung dennoch auf dem eigenen Grundstück erfolgt. Wenn dies nicht möglich ist, sind technische Maßnahmen zur Wasserspeicherung bzw. -rückhaltung erforderlich. Diese sind im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens nachzuweisen.

Die frühzeitige Einbindung eines Geologen und Hydrogeologen wird frühzeitig in der Planung empfohlen. Eine Baugrunduntersuchung ist in der frühen Planungsphase zu veranlassen.

1.14 Energiesparendes Bauen

Es wird angeregt, die Gebäude in Niedrigenergiebauweise (z.B. Passivhaus, Null- oder Plusenergiehaus, KfW-55/KfW-70) zu errichten.

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 Abstandsflächen, Belichtung, Besonnung

An dieser Stelle wird noch einmal ausdrücklich auf Punkt 5.8 der Städtebaulichen Begründung verwiesen. Die Vorgaben zu Abstandsflächen, Belichtung und Besonnung sind im Geltungsbereich einzuhalten und nachzuweisen.

