STADT GERMERING

BEBAUUNGSPLAN
IG 12.3 „VOLKSFESTPLATZ – MARKTBEREICH UND FREIFLÄCHE SÜDLICH DER KLEINFELDSTRAßE“
FASSUNG VOM 16.04.2024

TEIL A: PLANZEICHNUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

von Angerer Architekten und Stadtplaner GbR
Eberhard + Alexander von Angerer, Dipl. Ing., Architekten und Stadtplaner
Am Knie 11 I 81241 München I Tel: 089 - 561602 I mail@vonangerer.de

PLANZEICHNUNG

Die Stadt Germering erlässt aufgrund

- § 2 Abs. 1 sowie §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- Art. 81 Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen vom Architekturbüro von Angerer Architekten und Stadtplaner in München gefertigten Bebauungsplan IG 12.3 "Volksfestplatz - Marktbereich und Freifläche südlich der Kleinfeldstraße" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als

S a t z u n g .

Der Geltungsbereichs des neuen Bebauungsplans IG 12.3 "Volksfestplatz - Marktbereich und Freifläche südlich der Kleinfeldstraße" ersetzt in diesem Teilbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan IG 5.

I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Baulinien, Baugrenzen

1.1 Baulinie

1.1 Baugrenze

2. Flächen für Verkehr

2.1 Straßenbegrenzungslinie

2.2 öffentliche Verkehrsfläche

2.3 öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

2.4 Fußgängerbereich

3. Flächen für die Abfallentsorgung

3.1 Flächen für die Abfallentsorgung

3.2

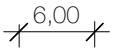
Abfall, Wertstoffhof

4. Grünflächen

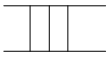
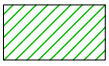
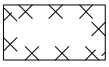
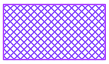
4.1 öffentliche Grünfläche (z.B. Nachbarschaftsgärten)

4.2		Einzelbaum, bestehend und zu erhalten
4.3		Einzelbaum, zu beseitigen
4.4		Einzelbaum, neu zu pflanzen

5. Sonstige Planzeichen

5.1		Grenze des Geltungsbereich des Bebauungsplanes
5.2		Maßangabe in Meter (z.B. 6,00 m)

II. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1.		räumliche Geltungsbereiche der benachbarten Bebauungspläne
2.		bestehende Grundstücksgrenze
3.	369/1	Flurstücksnummer
4.		bestehender Baukörper
5.		vorgeschlagener Baukörper
6.	**1**	Nummerierung Baufelder (z.B. Baufeld 1)
7.		vorgeschlagene Freiflächengestaltung
8.	P	vorgeschlagener öffentlicher Stellplatz
9.		vorgeschlagene Grünflächen in öffentlicher Verkehrsfläche
10.		Altlastenverdachtsfläche (ehemalige Kiesgrube, mit Hausmüll verfüllt)
11.		Bereich mit besonderer Anforderung an den Bodenschutz (siehe Punkt III.6 Altlasten)

III. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 In den durch Planzeichen festgesetzten überbaubaren Flächen sind folgende Arten und folgendes Maß der baulichen Nutzung zulässig:

Baufeld 1:

Nutzung:	Toilettenanlage, Lager
max. Grundfläche:	80 m^2
max. Wandhöhe:	3,50 m
Dachform:	Pultdach oder extensiv begrüntes Flachdach

Baufeld 2:

Nutzung:	Gemeinschaftsraum, Lager
max. Grundfläche:	50 m^2
max. Wandhöhe:	4,00 m
Dachform:	Pultdach oder extensiv begrüntes Flachdach

1.2 Zusätzlich ist im Bereich des Marktplatzes folgendes Gebäude zulässig:

Nutzung:	Verkaufskiosk, Lager
max. Grundfläche:	30 m^2
max. Wandhöhe:	3,50 m
Dachform:	Pultdach oder extensiv begrüntes Flachdach

Der genaue Standort der Gebäude ist im Zusammenhang mit der konkreten Freiflächengestaltungsplanung festzulegen.

1.3 Für die festgesetzten Wandhöhen gilt das Maß von der Oberkante Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut. Die genauen Geländehöhen sind im Zusammenhang mit der konkreten Freiflächengestaltungsplanung festzulegen.

2. Baugrenzen

Zur Errichtung von Vordächern im Eingangsbereich dürfen die Baugrenzen bis zu maximal 2,00 m bis zur Breite des Eingangs überschritten werden.

3. Nebenanlagen

3.1 Nebenanlagen mit einer maximalen Höhe von 3,50 m zur Unterbringung von Müllbehältern, Lagerflächen und Fahrrädern sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Dächer dieser Gebäude sind extensiv zu begrünen.

3.2 Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4. Versorgungsanlagen

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

5. Stellplätze

Es gilt für die Gestaltung der Stellplätze die Satzung "über die Gestaltung und Ausstattung unbebauter Flächen, bebauter Grundstücke und über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Freiflächen- und Gestaltungssatzung)" der Stadt Germering in der jeweils geltenden Fassung. Ausgenommen hiervon sind alle öffentlichen Stellplätze, die temporär auch anderweitig, beispielsweise als Spiel- und Freiflächen, genutzt werden. Diese Stellplätze können im Rahmen des Freiflächengestaltungsplans auch nicht versickerungsfähig ausgebildet werden.

6. Altlasten

Aufgrund der Verunreinigung des Grundstücks durch Altlasten sind bei Entsiegelungen und Baumpflanzungen alle Vorgaben des Entsiegelungskonzepts vom 14.04.2023 sowie die "Ergänzende altlastenspezifische Erkundung Volksfestplatz Germering" vom 22.06.2022 der Firma Nickol & Partner AG zu berücksichtigen.

7 Grünordnung

7.1 Bei der Anordnung und der Lage der durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind Abweichungen gegenüber der Planzeichnung zulässig. Die genauen Standorte sind im Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

7.2 Darüberhinaus gilt die Satzung "über die Gestaltung und Ausstattung unbebauter Flächen, bebauter Grundstücke und über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Freiflächen- und Gestaltungssatzung)" der Stadt Germering in der jeweils geltenden Fassung.

8. Artenschutzrechtliche Belange

8.1 Fällungen und Entnahme von Altbäumen sind zum Schutz der Vögel in der Zeit zwischen dem 01.03. und 30.09. nicht zulässig.

8.2 Schutz des Baumbestandes bei Baumaßnahmen: Die als zu erhaltend festgesetzten Baumgruppen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgrabungen, Auffüllungen und Ablagerungen im Wurzelbereich sind nicht zulässig. Bei Baumaßnahmen im Bereich zu erhaltender Bäume, sind die Vorschriften der DIN 18920 in der Fassung von 07/2014 in der aktuellsten Form zu beachten. Dabei ist u.a. ein Stammschutz mit Holzeinfassung aller Bäume mit einem Stammdurchmesser über 30 cm sowie eine Einzäunung des gesamten Kronenraums erforderlich.

8.3 Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind zur Beleuchtung der Außenbereiche "insektenfreundliche" Lampen (z.B. Natriumdampflampen mit gelbem Licht oder UV-freie warm-weiße LEDs mit maximal 3000 Kelvin) zu verwenden, die aufgrund der gelben Lichtfrequenz keine Lockwirkung auf Insekten haben. Um Streulicht nach oben und zur Seite zu vermeiden, sind die Strahler in Richtung Boden auszurichten und mit Ringblenden zu versehen. Die Lichtpunkthöhe soll so niedrig wie möglich gehalten werden. Darüber hinaus ist auf eine dichte und langlebige Ausführung des Gehäuses zu achten, so dass keine Insekten in das Innere der Lampe gelangen können.

IV. HINWEISE DURCH TEXT UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Örtliche Bauvorschriften - Satzungen

Auf die "Satzung der Stadt Germering über örtliche Bauvorschriften für Werbeanlagen (WerbS)", die "Satzung über Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellplätze in der Stadt Germering (Stellplatzsatzung KfzFAbs)" und die "Satzung über die Gestaltung und Ausstattung unbebauter Flächen, bebauter Grundstücke und über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Freiflächen- und Gestaltungssatzung)" wird hingewiesen.

2. Bestehende Leitungen

Die bestehenden Leitungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

3. Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zutage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4. Grünordnung

Die vorgesehene Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen ggf. einschließlich der Fassadenbegrünung sowie der wesentlichen Geländehöhen soll in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan dargestellt und mit dem Bauantrag eingereicht werden.

5. Technische Normen, Richtlinien und Fachgutachten

Die genannten Technischen Normen, Richtlinien und Fachgutachten können zu den üblichen Öffnungszeiten im Bauamt der Stadt Germering, Rathausplatz 1, kostenlos eingesehen werden.

6. Barrierefreie Nutzung

Auf die DIN 18040 Teil 3 "Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum" und den Art. 48 BayBO "barrierefreies Bauen" wird hingewiesen.