Bebauungsplan IG 20.2

Fassung vom 19.03.2013

SATZUNGSPRÄAMBEL

Die Stadt Germering erlässt gemäß §§ 1 bis 4, §§ 9, 10, 13 a des Baugesetzbuches – BauGB – i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24.07.2012 (GVBl. S. 366), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – BayBO – i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 11.12.2012 (GVBl. S. 633), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO – i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479), diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G

Der Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches alle bisherigen Bebauungspläne.

B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 GEe „eingeschränktes“ Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

Nicht zugelassen werden:

- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (§ 8 Abs. 2 Nr.1)
- Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr.3)
- Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr.4)
- Wohnungen (§ 8 Abs. 3 Nr.1)
- Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr.3)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 VI Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse, z. B. VI

2.2 GR 1270 m² Max. zulässige Grundfläche in m², z. B. 1270 m²

2.3 WH 16,60 m festgesetzte Wandhöhe in m, z. B. 16,60 m
bezogen auf den Fertigfußboden der Erdgeschossebene.
Der Fertigfußboden des Erdgeschosses darf 536,70 m ü. NN nicht überschreiten.

3. Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Baugrenze

4. Verkehrsflächen

4.1 öffentliche Verkehrsfläche

4.2 F+R öffentlicher Fuß- und Radweg

4.3 Straßenbegrenzungslinie

5. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

5.1 V/ST — Zone für Vordächer, Sonnenschutzanlagen, Putzbalkone und oberirdische Stellplätze für PKW und Fahrräder

5.2 — Bereich für Ein- und Ausfahrt

5.3 TGa — Ein- und Ausfahrt für die Tiefgarage

5.4 Anlieferung — Fläche für die Anlieferung

6. Grünflächen

6.1 — Öffentliche Grünfläche

6.2 — Privat zu nutzende Grünfläche
anzulegen gemäß Grünordnung, siehe Punkt D 6.

6.3 — zu pflanzende Bäume

6.4 — bestehende Bäume

7. Sonstige

7.1 — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

7.2 5.00 — Maßangabe in m, z.B. 5,00 m

7.3 — Fläche mit Altlasten

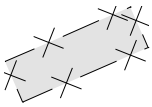
7.4 — Fassaden, bei denen besondere Vorkehrungen bzgl. des Schallschutzes getroffen werden müssen,
einzuhaltendes Gesamtschalldämm-Maß **$R'_{w,res}$ > 35 dB**

7.5 — Fassaden, bei denen besondere Vorkehrungen bzgl. des Schallschutzes getroffen werden müssen,
einzuhaltendes Gesamtschalldämm-Maß **$R'_{w,res}$ > 40 dB**

C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1. Bestehende Anlagen

1.1 vorhandene Gebäude

1.2  zu entfernende Gebäude

1.3 vorhandene Flurstücksgrenzen

1.4 1127/1 vorhandene Flurstücksnummern, z.B. 1127/1

1.5 aufzuhebende Flurstücksgrenzen

2. Geplante Anlagen

2.1 Richtungsvorgabe für die Ein- und Ausfahrt für den LKW Verkehr

LKW

2.2 **PKW** Richtungsvorgabe für die Ein- und Ausfahrt für den PKW Verkehr

D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Maß der baulichen Nutzung

1.1 Die max. Wandhöhen sind in den zugeordneten Baugrenzen zu entnehmen. Abweichungen sind bis max. 20 cm zulässig.

1.2 Die Tiefgarage darf innerhalb der privaten Baugrundstücksfläche errichtet werden, ausschließlich der entsprechend gekennzeichneten Flächen für privat zu nutzendes Grün.

1.3 Die zulässige GR inkl. Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO beträgt 4300 m².

2. Bauliche Gestaltung

2.1 Notwendige Treppen aus der Tiefgarage, die mit einer offenen Umwehrung bis Oberkante des Geländes geführt werden, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

2.2 Notwendige Treppenhäuser und technische Anlagen, z.B. Aufzüge, Schächte, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht höher als die Wandhöhe des nächst höheren Geschosses, ausgenommen Kamine.

2.3 Fluchttreppen dürfen außenliegend, auf der Dachhaut der Terrassierung von Geschossdach zu Geschossdach verlaufen, wenn diese transparent gestaltet sind. Die oberirdischen Fluchttreppen, die von 1. OG bis zur OK Gelände führen, dürfen auch außerhalb der Baugrenzen liegen.

2.4 Belüftungsschächte für technische Anlagen, z.B. aus der Tiefgarage, sind auch außerhalb der Baugrenzen und Flächen für Nebenanlagen nach Punkt 3.5.1 zulässig, soweit dies immissionschutztechnisch keine Beeinträchtigung darstellt.

3. Werbeanlagen

3.1 Es sind die Regelungen der Zone III (Gewerbegebiete) der „Satzung der Stadt Germering über örtliche Bauvorschriften für Werbeanlagen (WerbS)“ i.d.F. vom 26.03.2010 anzuwenden.

4. Stellplätze, Garagen

4.1 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze wird mit 220 festgesetzt.

4.2 Die Breite der Stellplätze muss mindestens 2,5 m betragen.

4.3 Tiefgaragenabfahrten sind nur innerhalb des festgesetzten Bereichs zulässig.

4.4 Die Tiefgaragenrampe ist einzuhausen.

4.5 Die Anzahl der erforderlichen Fahrradstellplätze wird mit 100 festgesetzt. Davon sind 50 % oberirdisch und überdacht anzulegen, in der Nähe der Hauptzugänge des Gebäudes. 10 % der oberirdischen Fahrradstellplätze sind in ihrer Größe für Fahrräder mit Anhänger auszubilden.

5. Immissionen

5.1 Gewerbegeräusche

5.1.1 Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren je m² Grundstücksfläche abgestrahlte Schallleistung die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) bzw. nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreitet:

Teilflächen	emittierende Fläche	Emissionskontingente L_{EK} in dB(A) je m²	
	m²	tags	nachts
GEe	4.604	58	43

Für die nachfolgend genannten Immissionsorte (siehe Anlage) gelten Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$, um welche die Emissionskontingente L_{EK} während der Tages- und Nachtzeit erhöht werden können:

Immissionsort	Immissionskontingent	
	tags	nachts
IO 1	**0**	**0**
IO 2	**2**	**2**
IO 3	**6**	**8**
IO 4	**3**	**6**
IO 5	**4**	**7**
IO 6	**7**	**10**
IO 7	**5**	**7**
IO 8	**5**	**7**

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die in obiger Tabelle genannten Immissionsorte j $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus\,j}$ zu ersetzen ist.

5.1.2 Anhand von schalltechnischen Gutachten ist beim Baugenehmigungsantrag bzw. Nutzungsänderungsantrag von jedem anzusiedelnden Betrieb mit Ausnahme von Büroräumen und Räumen mit ähnlicher Nutzung nachzuweisen, dass die festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden.
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel Lr den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

5.1.3 In begründeten Ausnahmefällen kann von den unter Punkt 5.1.1 und 5.1.2 genannten Auflagen abgewichen werden, sofern die schalltechnische Unbedenklichkeit durch ein entsprechendes Sachverständigengutachten nachgewiesen wird.

5.2 Verkehrsgeräusche

An den markierten Gebäudefassaden sind die durch Planzeichen festgesetzten Gesamtschalldämm-Maße R´w,res (siehe Punkt B 7.4 und B 7.5) der Außenbauteile einzuhalten, sofern in diesen Bereichen schutzbedürftige Büroräume vorgesehen werden.

5.3 Schallschutzmaßnahmen

5.3.1 Oberirdische Stellplätze

- Die Nutzung der oberirdischen Parkfläche ST ist auf die Tageszeit bis 20:00 Uhr beschränkt.

5.3.2 Anlieferungszone

- Die Anlieferungszone ist vollständig einzuhausen.

5.3.3 Haustechnische Anlagen

- Der Schallleistungspegel der über Dach geführten haustechnischen Anlagen (Außenverflüssiger, Luftkondensatoren usw.) ist auf 68 dB(A) während der Tageszeit und auf 65 dB(A) während der Nachtzeit zu begrenzen.

5.3.4 Gastronomische Einrichtungen

- Die Nutzung der Freibereiche der gastronomischen Einrichtungen ist auf die Tageszeit bis 22:00 Uhr begrenzt. Während der Nachtzeit kann nur eine eingeschränkte Nutzung erfolgen, die im weiteren Verfahren zu konkretisieren ist.

6. <u>Grünordnung, Einfriedung, Freiflächengestaltungsplan</u>

6.1 Die als privat zu nutzend festgesetzten Grünflächen sind nach landschaftsgärtnerischen und ökologischen Gesichtspunkten zu gestalten.

6.2 Zu pflanzende Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und ggf. nachzupflanzen.

Die Mindestpflanzgrößen sind:

Bäume:	Hochstamm STU	16-18 cm
Obstbäume:	Hochstamm STU	14-16 cm
Sträucher:	2 x verpflanzte Sträucher, mind. 5 Triebe, Höhe > 80 cm	

Auswahl aus folgender Artenliste:

Großbäume, Wuchsordnung 1.Klasse:

Acer platanoides „Columnare“	– säulenförmiger Spitzahorn
Ginko bilboa	– Fächerbaum
Quercus petrea	– Traubeneiche

Mittelgroße Bäume, Wuchsordnung 2. Klasse:
- Acer campestre „Elsrijk“ – Feld-Ahorn
- Carpinus betulus „Fastigiata“ – Säulen-Hainbuche

Kleinbäume:
- Cornus mas – Kornelkirsche Hochstamm

Sträucher:
- Amelanchier – Gewöhnliche Felsenbirne
- Cornus sanguinea – Hartriegel
- Ligustrum vulgare – Liguster
- Prunus spinosa – Schlehe
- Lonicera xylosteum – Rote Heckenkirsche

6.3 Zulässig sind nur standortgerechte, heimische Baum- und Straucharten sowie alle heimischen Obstbäume. Geschnittene Hecken (Formhecken) und die Verwendung von Thujen, Scheinzypressen oder sonstigen Nadelgehölzen sind unzulässig.

6.4 Baumscheiben sind als Vegetationsflächen, Pflaster mit Grasfugen oder Flächen mit wassergebundenem Belag auszubilden. Entlang der Straße dürfen auch befestigte Baumscheiben (Stahl, Beton) verwendet werden. Es ist darauf zu achten, dass der Wurzelbereich der Bäume frei von Ver- und Entsorgungsleitungen bleibt. In jedem Fall sind je Baum 20 m² durchwurzelbares Substrat vorzusehen (ggf. verdichtbar).

6.5 Die entlang der internen Erschließung als „zu pflanzen“ festgesetzte Bäume sind nicht in ihrer Anzahl, jedoch in ihrem Abstand zueinander auf dem Baugrundstück veränderbar, jedoch nicht mehr als jeweils 25 m von Baum zu Baum.

6.6 Aus schallschutztechnischen Gründen ist entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches eine ausreichend dichte Bepflanzung mit Sträuchern vorzusehen.

6.7 Dachterrassen sind mindestens zu 50% der Gesamtfläche zu begrünen.
Im Terrassengeschoss kann die Begrünung ausnahmsweise auf 25% reduziert werden, soweit die Nutzung des Terrassengeschosses dies erfordert.

6.8 Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan beigefügt werden, der unter anderem die Anzahl und Art der zu pflanzenden Gehölze angibt und die Lage und Ausführung befestigter Flächen.

E. HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Planunterlagen

Die Pläne sind zur genauen Maßentnahme nicht geeignet. Als Planunterlage dient der Ausschnitt aus der digitalen Flurkarte M 1:1000 der Stadt Germering. Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

2. Brandschutz

Die Zufahrten müssen nach den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ – Fassung Februar 2007 hergestellt werden.
Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVWG Arbeitsblatt W405. Als Hydranten sollten Überflurhydranten AUD DN 100 vorgesehen werden.

3. Altlasten

Zur Auffüllung des Geländes darf nur nicht verunreinigter und natürlicher Bodenaushub ohne Humus verwendet werden, der nachweislich nicht aus Altlastverdachtsflächen stammt.

Die durch das Bodengutachten der BLASY + MADER GmbH vom 28.03.2012 festgestellten bereichsweise verunreinigten künstlichen Auffüllungen sind fachgerecht zu entfernen und entsorgen.

Werden bei Aushubarbeiten weitere Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, so ist deren Ausmaß umgehend von einem einschlägigen Ing.- Büro durch horizontale oder vertikale Abgrenzung zu bestimmen und dem Landratsamt mitzuteilen.

4. Grund- und Niederschlagswasser

4.1 Das Bauvorhaben muss vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

4.2 Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten. Das Gebäude ist vor Fertigstellung an die öffentliche Abwasserbeseitigung anzuschließen.

4.3 Für Bauwasserhaltung und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Fürstenfeldbruck zu beantragen.
Für Kellergeschosse ist wasserundurchlässiger Beton (WU-Beton) zu verwenden.

4.4 Gegen auftretendes Schicht- bzw. Grundwasser ist das Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.

4.5 Entsprechend der Entwässerungssatzung für die Schmutzwasserbeseitigung darf Niederschlags- und Drainagewasser nicht in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.
Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern. Die Technischen Regeln zur Versickerung sind zu beachten und ausreichende Flächen hierfür vorzusehen. Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der

Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.10.2008 erfüllt und die zugehörigen Technischen Regeln (TRENGW vom 17.12.2008) beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Sickerschächte bis zu einer maximalen Tiefe von 5 m sind nur dann zulässig, wenn eine flächendeckende Versickerung nicht möglich ist. Zudem dürfen keine grundwasserschützenden Deckschichten durchstoßen werden.

4.6 Niederschlagswasser, das von Manipulationsflächen abfließt, darf generell nicht über Sickerschächte bzw. unbefestigte Flächen in das Grundwasser gelangen oder über Regenwasserkanäle in ein Oberflächenwasser eingeleitet werden, da dabei eine nachhaltig nachteilige Verunreinigung der Gewässer zu befürchten ist.

5. Immissionsschutz

Den Festsetzungen zum Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 212139 / 3 vom 08.02.2013 des Ingenieurbüros Greiner zugrunde. In der Untersuchung wurde die Verträglichkeit zwischen den geplanten Nutzungen und der schutzbedürftigen Wohnbebauung entsprechend den Anforderungen der TA Lärm nachgewiesen.
Des Weiteren wurden die Verkehrsgeräuschbelastung innerhalb des Bebauungsplangebietes aufgrund der Landsberger Straße und der Münchener Straße und die daraus resultierenden passiven Schallschutzmaßnahmen gemäß der DIN 4109 ermittelt.

6. Bodendenkmäler / Denkmalschutz

Bei Verwirklichung von Bauvorhaben ist die Meldepflicht nach Art. 8 DSchG hinsichtlich der Bau und Bodendenkmäler zu berücksichtigen.

F. VERFAHRENSVERMERKE

1. Die öffentliche Auslegung des vom Stadtrat am xx.xx.2013 gebilligten Entwurfes zur Aufstellung des Bebauungsplanes IG 20.x in der Fassung vom xx.xx.2013 hat in der Zeit vom XX.XX.2013 bis XX.XX.2013 stattgefunden.

2. Der Satzungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes IG 20.x in der Fassung vom XX.XX.2013 wurde vom Stadtrat am XX.XX.2013 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Siegel Unterschrift

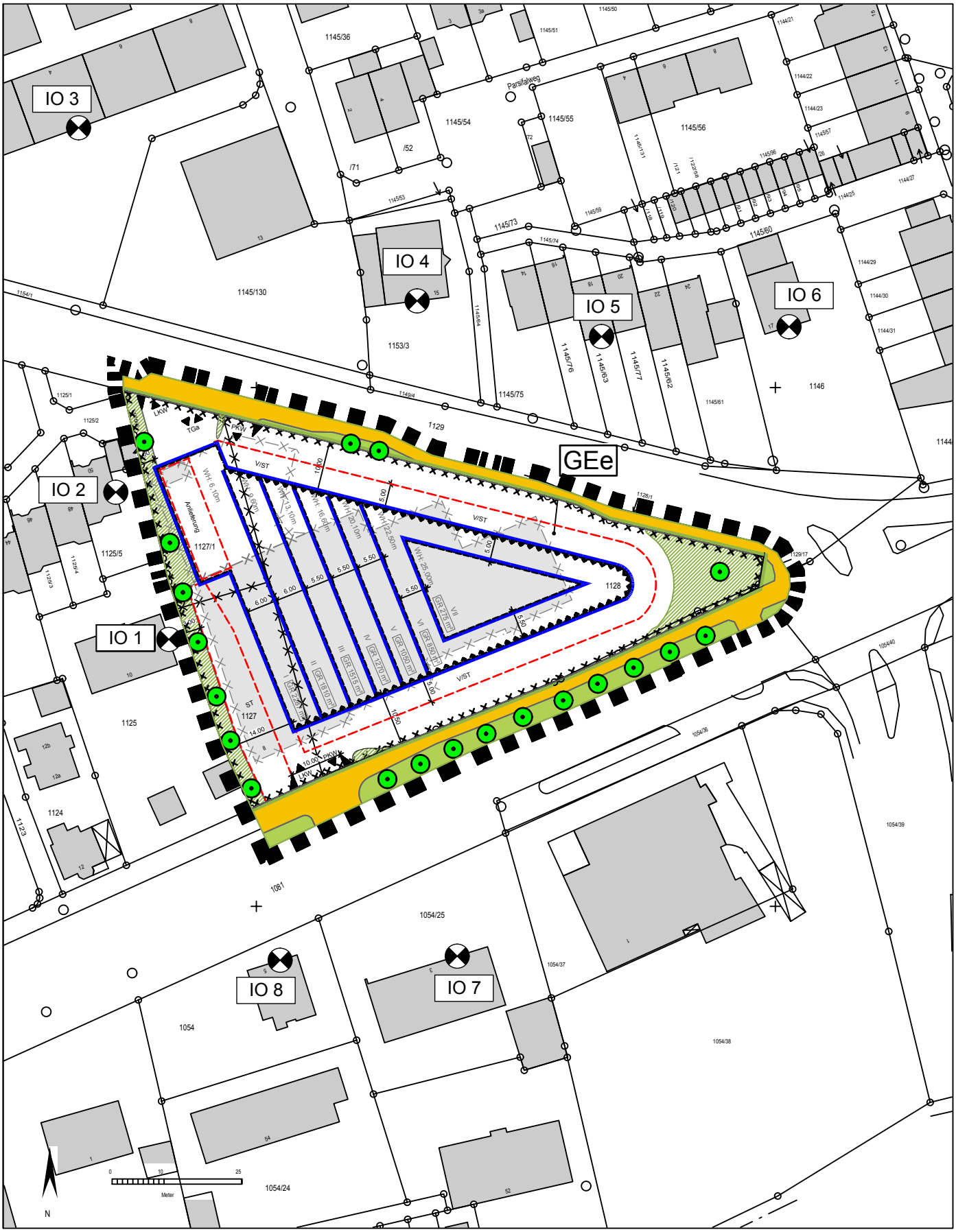
Germering, den Andreas Haas
Oberbürgermeister

3. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte am ……; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom XX.XX.2013 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Siegel Unterschrift

Germering, den Andreas Haas
Oberbürgermeister

Anlage zu D 5.1.1



M 1: 1000