



VORENTWURF

18.06.2013

BEBAUUNGSPLAN

„KINDERBETREUUNG AN DER AUGSBURGER STRASSE“

SATZUNGSPRÄAMBEL

Die Stadt Germering erlässt gemäß § 2 Abs. 1, sowie §§ 9 und 10 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), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO -i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO – i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) diesen qualifizierten Bebauungsplan als

S a t z u n g

A. PLANZEICHNUNG - BEREICH 1 - i.d.F. vom 18.06.2013



B. PLANZEICHNUNG - BEREICH 2 - i.d.F. vom 18.06.2013



Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung 2013, Stand: 05-2013

C FESTSETZUNGEN**1 FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF**

1.1  Fläche für Gemeinbedarf



Soziale Zwecke, hier Kinderbetreuung dienende Gebäude und Einrichtungen

Ferner sind folgende Nutzungen zulässig:

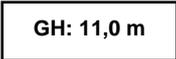
- Personalwohnungen,
- Verwaltungs-, Neben- und Lagerräume,
- Schulungsräume,
- Stellplätze.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1  Grundfläche, hier GR 600 m².

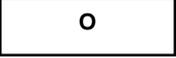
2.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche, der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,50 (1.610 m²) überschritten werden.

2.3  Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier drei Vollgeschosse.

2.4  Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird gemessen vom unteren Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Gebäudes, hier 11,0 m. Dabei darf die Gebäudehöhe durch haustechnische Anlagen oder Sonnenkollektoren um maximal 1,0 m, überschritten werden, wenn diese einen Abstand von mindestens 2,0 m gemessen von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses einhalten.

2.5  Unterer Bezugspunkt, hier Oberkante Geh- und Radweg „Augsburger Straße“.

3 BAUWEISE; ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

3.1  Offene Bauweise

3.2  Baulinie

3.3  Baugrenze

3.4 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Fläche für Gemeinbedarf dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, allgemein zulässig.

3.5  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze.

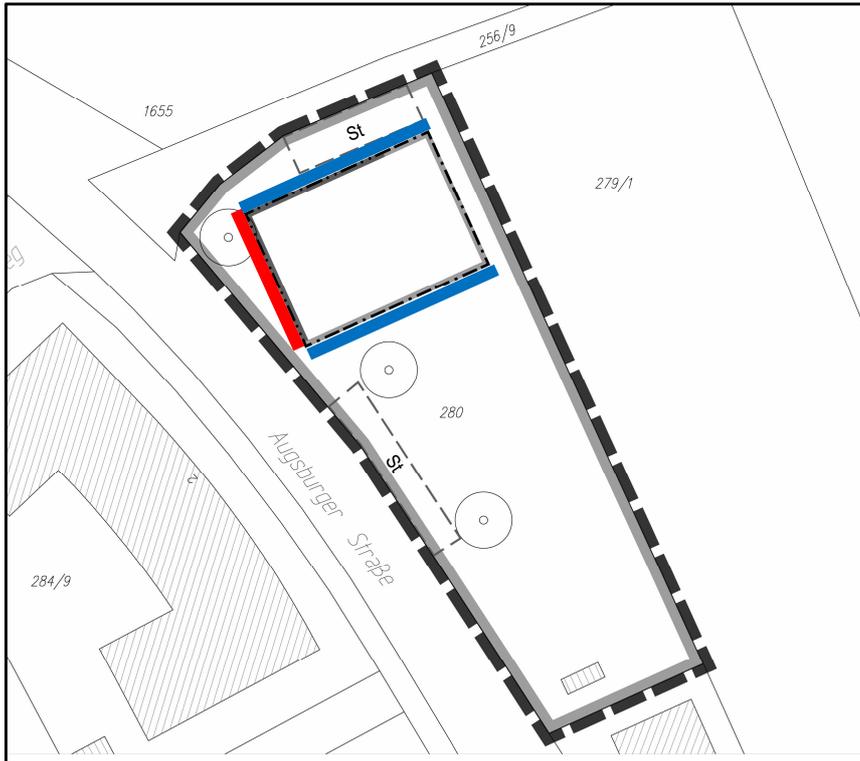
3.6 Fahrradabstellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4 BAULICHE GESTALTUNG

4.1 Es sind nur Flachdächer und flach geneigte Pultdächer mit einer Neigungen von 0° bis 15° zulässig.

4.2 Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind die Flächen von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

5 IMMISSIONSSCHUTZ



Gemäß DIN 4109¹, Tabelle 8, sind an den farbig markierten Fassaden bzw. Baugrenzen/-linien folgende Gesamtschalldämm-Maße $R'_{w,res}$ der Außenbauteile einzuhalten, sofern an diesen Fassaden schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen werden:



$R'_{w,res} > 40$ dB

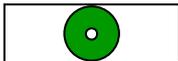


$R'_{w,res} > 35$ dB

An allen farbig markierten Fassaden ist während der Nachtzeit ein ausreichender Luftaustausch für Schlaf- und Kinderzimmer durch eine fensterunabhängige Belüftung sicherzustellen.

6 GRÜNORDNUNG

6.1



Zu pflanzender Baum 1. Ordnung, die Lage kann um bis zu 5 m verschoben werden.

Qualität: 5 x verpflanzt, Hochstamm, Stammumfang mind. 35 - 40 cm, Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste (Ziffer D 4)

6.2



Zu entfernende Gehölze (siehe hierzu auch Ziffer D 2.4)

6.3

Befestigte Flächen

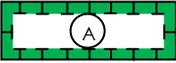
Oberirdische Stellplätze mit deren Zufahrten sind in wasserdurchlässigem Material (z.B. wassergebundene Decke mit Sand oder Rieseldeckschicht, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, u.ä.) auszuführen.

6.4

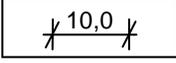
Nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (nicht überbaute Flächen) sind zu begrünen und zu bepflanzen.

¹ DIN 4109: „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe: 1989-11, Beuth Verlag Berlin; AllMBI.1991 S.220

7 AUSGLEICHSFLÄCHEN

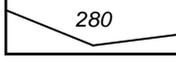
- 7.1  Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Ausgleichsflächen, mit 928 m² auf Teilfläche der Fl.-Nr. 748, Gemarkung Unterpfaffenhofen (Bereich 2) mit einer Größe von 928 m².
- 7.1.1  Zu pflanzender Baum, hier Quercus robur - Stieleiche
Qualität: Stammbusch, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind 10 - 12 cm
- 7.1.2  Ansaat einer Fettwiese mit einer Fläche von 822 m²
die ersten 5 Jahre 3 x jährl. Mahd (1. Schnitt ab 01.06.), nach 5 Jahren Rillennachsaat Kräuter der frischen Glatthaferwiese ab dem 6. Jahr 2 x jährl. Mahd (1. Schnitt ab 15.06.), jeweils inkl. Abfuhr und Verwertung des Mähguts
- 7.1.3  Ansaat von Schattsaum mit einer Fläche von 106 m²
Mahd alternierend jedes 2. Jahr
- 7.2 Die Ausgleichsfläche mit den Maßnahmen werden dem Eingriff durch die Fläche für den Gemeinbedarf zu 100 % zugeordnet.

8 SONSTIGE PLANZEICHEN

- 8.1  Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- 1.1  Maßangabe in Metern, hier z.B. 10,0 m
- 8.2

D PLANUNTERLAGE, VERMERKE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, PFLANZLISTEN, HINWEISE, EMPFEHLUNGEN

1 PLANUNTERLAGE

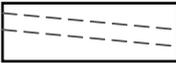
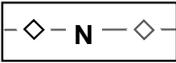
- 1.1  Bestehende Flurgrenze mit Flurnummer, hier z.B. 280
- 1.2  Bestehende oberirdische Haupt- und Nebengebäude, hier z.B. Hausnr. 2
- 1.3 Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurde von der Stadt Germering zur Verfügung gestellt.
Kartengrundlage: © Landesamt für Vermessung und Geoinformation.
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

2 VERMERKE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 2.1 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 der Stadt Germering über örtliche Bauvorschriften über Art, Gestaltung, Zulässigkeit und Höhe von Einfriedungen (Einfriedungssatzung)“ und „Satzung über die Zulässigkeit und Gestaltung von Dachgauben“ (Dachgaubensatzung) wird hingewiesen.
- 2.2 Bodendenkmäler
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 Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Fürstentfeldbruck) oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

- 2.3 **Grenzabstand**
Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis Art 50 AGBGB² hingewiesen. So müssen Heckenpflanzungen gegenüber dem landwirtschaftlich genutzten Grundstück auf Fl.-Nr. 279/1 einen Grenzabstand von mindestens 2 m aufweisen
- 2.4 **Hinweise zum Artenschutz**
Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen und Hecken (§ 39 Absatz 5 Nr. 2 BNatSchG) sowie Baufeldräumungen sollen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (in der Zeit vom 1.10. bis 28.02.) vorgenommen werden.
- 2.5 **Wasserwirtschaft - Niederschlagswasser**
Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986³ ff) erstellt werden.
- Sämtliche Bauvorhaben müssen bei Bezugsfertigkeit an die öffentliche Wasserver-, Entsorgungs- und Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen sein. Die Entsorgung von Schmutzwasser ist durch den Anschluss an die zentrale Abwasseranlage sicherzustellen.
- Gegen ggf. auftretendes Schicht- und Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.
- Oberflächenwasser von oberirdischen Stellplätzen, deren Zufahrten, sowie den Stauräumen vor den Garagen und deren Zufahrten darf nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen abfließen bzw. abgeleitet werden. Bei Bedarf ist eine eigene Entwässerung vorzusehen.

3 HINWEISE

- 3.1  Bestehende und vorgeschlagene Straßen- und Wegeränder und Nutzungsgrenzen
- 3.2  Bestehende Bushaltestelle außerhalb des Geltungsbereichs
- 3.3  ehem. Nato-Pipeline mit Schutzstreifen (beidseitig 3 m)
- 3.4 **Landwirtschaftliche Emissionen**
Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen kann es zu störenden, jedoch ortsüblichen Einwirkungen durch Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen kommen.
- 3.3 **Barrierefreie Nutzung**
Auf die DIN 18040-1⁴ „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude“ sowie Art. 48 BayBO 08 "Barrierefreies Bauen" wird hingewiesen.
- 3.4 **Bepflasterung**
Es wird angeregt, im Gehwegbereich auf Kopfsteinpflaster oder Kleinpflaster und auf flach-wurzelnde Bepflanzung zu verzichten.
- 3.5 **Hinweise zur Grünordnung**
Auf die DIN 18920⁵ Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Bau-maßnahmen wird hingewiesen.
- 3.6 **Entwässerung**
Das Bauvorhaben ist im Trennsystem zu entwässern.
- 3.7 **Energiesparendes Bauen**
Es wird angeregt, das Gebäude in Niedrigenergiebauweise zu errichten, verstärkt regenerative Energien zu nutzen und das Gebäude an die Fernwärmeleitung der Stadtwerke anzuschließen.

² **AGBGB:** „Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze“ i.d.F. vom 20.09.1982, GVBl. 7.8. 2003 S. 497, Fundstelle: BayRS IV, S. 571

³ **DIN 1986** „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - Teil 100: Bestimmungen in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056“, Ausgabe 2008-05, Beuth Verlag Berlin

⁴ **DIN 18040-1** „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude“, Ausgabe 2010-10, Beuth Verlag Berlin als Ersatz für die DIN 18024-2 Ausgabe 1996-11

DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau- Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2002-08, Beuth Verlag Berlin

- 3.8 Immissionsschutz
Beim Aufstellen und Betrieb von Kletter- und Spielgeräten ist auf schallgedämpftes Material sowie geschmierte, nicht quietschende Lager usw. zu achten.

Die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 213084/3 vom 06.08.2013 (Ingenieurbüro Greiner) ist Grundlage der schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes und zu beachten.
Im Rahmen des Bauvollzugs wird empfohlen, die Schalldämmung der Außenbauteile des Gebäudes gemäß der VDI-Richtlinie 2719 zu dimensionieren.

4 ARTENLISTE - BÄUME

Acer platanoides „Farlake´s Green“	Spitz-Ahorn 'Farlake'S Green'
Juglans regia (Nicht an Parkplätzen)	Wallnuss
Tilia tomentosa `Brabant`	Brabanter Silberlinde

Aufgestellt am 18.06.2013
Geändert am

Ausgefertigt am
Stadt Germering Fürstenfeldbruck
.....
Andreas Haas Frank Reimann
Oberbürgermeister Planverfasser

E VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Germering hat in der Sitzung am 18.06.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans IG „Kinderbetreuung an der Augsburgger Straße“ beschlossen.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplans IG „Kinderbetreuung an der Augsburgger Straße“ wurde gemäß. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit von XX.XX.2013 bis einschl. XX.XX.2013 öffentlich ausgelegt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans IG „Kinderbetreuung an der Augsburgger Straße“ wurde gemäß. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von XX.XX.2013 bis einschl. XX.XX.2013 öffentlich ausgelegt.
3. Die Stadt Germering hat mit Beschluss des Stadtrates vom XX.XX.2013 die Änderung des Bebauungsplans IG „Kinderbetreuung an der Augsburgger Straße“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Siegel

Germering, den

Andreas Haas
Oberbürgermeister

4. Der Satzungsbeschluss des Stadtrats vom XX.XX.2013 ist am _____ im Amtsblatt der Stadt Germering bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Die Änderung des Bebauungsplans IG „Kinderbetreuung an der Augsburgger Straße“ ist damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten.
Auf die Rechtswirkungen des §§ 44 Abs 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Stadt während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Siegel

Germering, den

Andreas Haas
Oberbürgermeister