



ÄNDERUNGEN NACH DEM VERFAHREN § 3,1 § 4,1 SIND ROT MARKIERT!

**BEBAUUNGSPLAN
IG 12.3 „VOLKSFESTPLATZ – MARKTBEREICH UND
FREIFLÄCHE SÜDLICH DER KLEINFELDSTRAÙE“
FASSUNG VOM 16.04.2024,
ÄNDERUNGSFASSUNG VOM 16.07.2024**

TEIL A: PLANZEICHNUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

von Angerer Architekten und Stadtplaner GbR
Eberhard + Alexander von Angerer, Dipl. Ing., Architekten und Stadtplaner
Am Knie 11 | 81241 München | Tel: 089 - 561602 | 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 Geltungsbereich 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
- 1.2  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  Wertstoffhof
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.  Flurstücksnummer
- 4.  bestehender Baukörper
- 5.  vorgeschlagener Baukörper
- ~~6.  Nummerierung Baufelder (z.B. Baufeld 1)~~
- 6.  vorgeschlagene Freiflächengestaltung
- 7.  vorgeschlagener öffentlicher Stellplatz
- 8.  vorgeschlagene Grünfläche in öffentlicher Verkehrsfläche
- 9.  Altlastenverdachtsfläche (ehemalige Kiesgrube, mit Hausmüll verfüllt)
- 10.  Bereich mit besonderer Anforderung an den Bodenschutz (siehe Punkt III.5 Altlasten)

III. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 In der durch Planzeichen festgesetzten überbaubaren Fläche ist folgende Art und folgendes Maß der baulichen Nutzung zulässig:

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

1.2 Zusätzlich sind im Bereich nördlich der Kleinfeldstraße folgende Gebäude auch außerhalb überbaubarer Flächen zulässig:

Gebäude 1:

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

Gebäude 2:

Nutzung:	Verkaufskiosk, Lager
max. Grundfläche:	35 m ²
max. Wandhöhe:	3,50 m
Dachform:	Pultdach oder extensiv begrüntes Flachdach

Die Nutzungen dürfen auch alle zusammen in einem Baukörper untergebracht werden.

Zur nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze ist ein Mindestabstand von 7,0 m einzuhalten. 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.~~

2. Nebenanlagen

2.1 Nebenanlagen mit einer maximalen Höhe von 3,00 m zur Unterbringung von Müllbehältern, Lagerflächen und Fahrrädern sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Dächer dieser Gebäude sind extensiv zu begrünen.

2.2 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.

3. Versorgungsanlagen

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

4. 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 (P), die temporär auch anderweitig, beispielsweise als Spiel- und Freiflächen, genutzt werden. Diese Stellplätze können im Rahmen der Freiflächengestaltungsplanung auch nicht versickerungsfähig ausgebildet werden.

5. Altlasten

5.1 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.

5.2 Eine gesammelte Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich der Altlastenfläche ist nicht zulässig. Gemäß dem Entsiegelungskonzept des Büros Nickol & Partner AG vom 14.04.2023 ist eine dezentrale und flächige Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich der Altlast vorzusehen. Außerhalb dieser Fläche sind sowohl flächige Versickerungen als auch Sickerbauwerke zulässig. Die Unbedenklichkeit der eingeleiteten, gesammelten Gewässer ist in einem wasserrechtlichen Verfahren nachzuweisen.

6. Grünordnung

6.1 Bei der Anordnung und der Lage der durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind Abweichungen gegenüber der Planzeichnung zulässig. ~~Die genauen Standorte sind im Freiflächen-gestaltungsplan darzustellen.~~

6.2 Darüberhinaus findet 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 Anwendung.

6.3 Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume 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.

7. Äußere Gestaltung der Gebäude

7.1 Als Dachform sind nur Flachdächer zulässig.

7.2 Solaranlagen dürfen sowohl auf Dachflächen errichtet als auch als Fassadenbekleidung verwendet werden.

7.3 Auf Flachdächern aufgeständerte Solaranlagen dürfen eine Höhe von 1,50 m gemessen ab Oberkante Attika der Gebäudeaußenwand nicht überschreiten.

- 7.4 Bei der Errichtung der Gebäude für die WC-Anlage, den Verkaufskiosk sowie den Gemeinschaftsraum sind bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (insbesondere Solarenergie) vorzusehen sofern die Dachflächen dafür geeignet (nicht durch Bäume verschattet) sind. Hierbei handelt es sich u.a. um Leitungsstränge, Schächte, ggf. auch statische Aufwendungen im Dachbereich.
- 7.5 Darüberhinaus findet 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 Anwendung.

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)" in der jeweils geltenden Fassung und deren Beachtung wird hingewiesen.

2. Solaranlagen

Der Art. 44 a BayBO (Solaranlagen) ist zu beachten.

3. Bestehende Leitungen

Die bestehenden Leitungen und alle Vorgaben der Spartenräger (wie z.B. Schutzzonen) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei Eingriffen in den Boden zu berücksichtigen.

4. 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 der Stadt Germering 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.

5. 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.

6. 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.

7. Barrierefreie Nutzung

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

8. Starkregenschutz

Um Schäden infolge von sog. Starkregenereignissen und Überflutungen zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erdgeschosse dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante/über Gelände wird empfohlen.

Der Umgang mit erhöhten Niederschlagsmengen und deren geplante Ableitung ist im Rahmen der Realisierung der Maßnahme detailliert nachzuweisen.

9. Baumneupflanzungen

9.1 Bei Neupflanzungen von Bäumen ist zu Abwasserkanälen ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Andernfalls sind entsprechende Schutzmaßnahmen gemäß dem DWA-Regelwerk (DWA-M 162) bzw. gleichlautendem Regelwerk der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen FGSV Nr. 939 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ mit dem Amper Verband abzustimmen.

9.2 Bei der Pflanzen- und Baumauswahl sollten klimawandelresistente Arten bevorzugt werden.

10. Immissionsschutz

Die Verträglichkeit des Wochenmarktes mit Kiosk sowie des kleinen Wertstoffhofs in Bezug auf die umliegende bestehende Wohnbebauung wurde in der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 224013/4 vom 01.07.2024 des Ingenieurbüros Greiner nachgewiesen.

11. Klima und Energie

Im Zusammenhang mit der Umsetzung der Gebäude und Freiflächen wird auf folgende Beschlüsse des Stadtrates hingewiesen:

- Klimaplan der Stadt Germering (Beschluss 2021/0204)
Als strategisches Instrument hat die Stadt Germering den Klimaplan beschlossen, dessen Ziel die Zusammenfassung der bestehenden Konzepte ist. Insbesondere die strategischen Ziele „Regeneratives Energiepotenzial im Stadtgebiet“, „Solare Energie in Germering“ und „Nachhaltige Stromversorgung für städtische Liegenschaften“ sind für dieses Bauleitplanverfahren relevant.
- Germeringer Energienutzungsplan (Beschluss 2022/0173)
Der Energienutzungsplan wurde erstellt, um die aktuelle und künftige Nutzung von Energie und Energieträgern einzuschätzen. Der Stadtrat hat beschlossen, den Energienutzungsplan als informelles Planungsinstrument zu berücksichtigen. Der Energienutzungsplan umfasst 40 Maßnahmen, wovon 13 als prioritär identifiziert wurden.
- Kommunale Selbstverpflichtung zur Nutzung der Solarenergie (Beschluss 2022/0080)
Der Beschluss 2022/0080 verpflichtet die Stadt Germering zu einem kommunalen Solargebot*. Die Stadt hat dabei sicherzustellen, dass Strom oder Wärme aus Solarenergie auf und an städtischen Gebäuden erzeugt wird. Dabei soll bereits in der Planungsphase darauf geachtet werden (z.B. Gebäudegeometrie, Dachausrichtung, Energieverbrauch) und möglichst die vollständige Gebäude- und Dachfläche genutzt werden, solange eine Kostendeckung innerhalb der Laufzeit anzunehmen ist.

12. Artenschutz

- ~~12.1 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.~~
- 12.1 Es sollen voll abgeschirmte Leuchten/Lampen ("Full-Cut-Off-Leuchten" mit einem Winkel von 20° unterhalb der Horizontalen) mit einem hohen gelben Lichtanteil wie Natrium-Niederdruckdampf-lampen oder LEDs mit bernsteingelber oder warmweißer Farbe verwendet werden, da diese einen geringen UV- und Blauanteil haben. Empfehlenswert ist eine Farbtemperatur < 2.700 K (= Kelvin).
- 12.2 Die Lampenmasthöhe sollte so niedrig wie möglich gehalten werden (Lichtpunkthöhe bei Straßenlampen 4,5 m).
- 12.3 Lampen/Leuchten sollen in der zweiten Nachthälfte gedimmt und in den frühen Morgenstunden (2 Stunden vor Sonnenaufgang) abgeschaltet werden.
- 12.4 Die Lampenkonstruktionen sollen insektendicht und eingekoffert sein, um sich nicht zu Insektenfallen zu entwickeln. Bodenstrahler und Kugellampen sollen vermieden werden. Die Gehäusetemperaturen sollen unter 60° C liegen, um eine Tötung anfliegender Insekten zu vermeiden.
- 12.5 Großbäume sind vor der Fällung gründlich auf Fledermausvorkommen und gebäudebrütende Vogelarten zu untersuchen. Eine Fällung darf nur zu Jahreszeiten stattfinden, zu denen Fledermäuse und brütende Vögel nicht anwesend sind. Im Falle eines Besatzes sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bzw. der lokalen Koordinationsstelle für Fledermausschutz zum Schutz der Individuen zu treffen.

V. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 16.04.2024 die Aufstellung der des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 25.04.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung hat in der Zeit vom 29.04.2024 bis einschließlich 31.05.2024 stattgefunden.
3. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 30.04.2024 bis einschließlich 31.05.2024 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 16.07.2024 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom2024 bis einschließlich2024 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am2024 ortsüblich bekannt gemacht.
5. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom2024 bis einschließlich2024 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
6. Die Stadt Germering hat mit Beschluss des Stadtrats vom2024 den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel) Germering, den
.....
Andreas Haas, Oberbürgermeister

7. Ausgefertigt:

(Siegel) Germering, den
.....
Andreas Haas, Oberbürgermeister

8. Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich am2024. Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten im Rathaus der Stadt Germering zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

(Siegel) Germering, den
.....
Andreas Haas, Oberbürgermeister