



BEBAUUNGSPLAN

„IG Sondergebiet - Einkaufszentrum (AEZ) an der Münchner Straße“

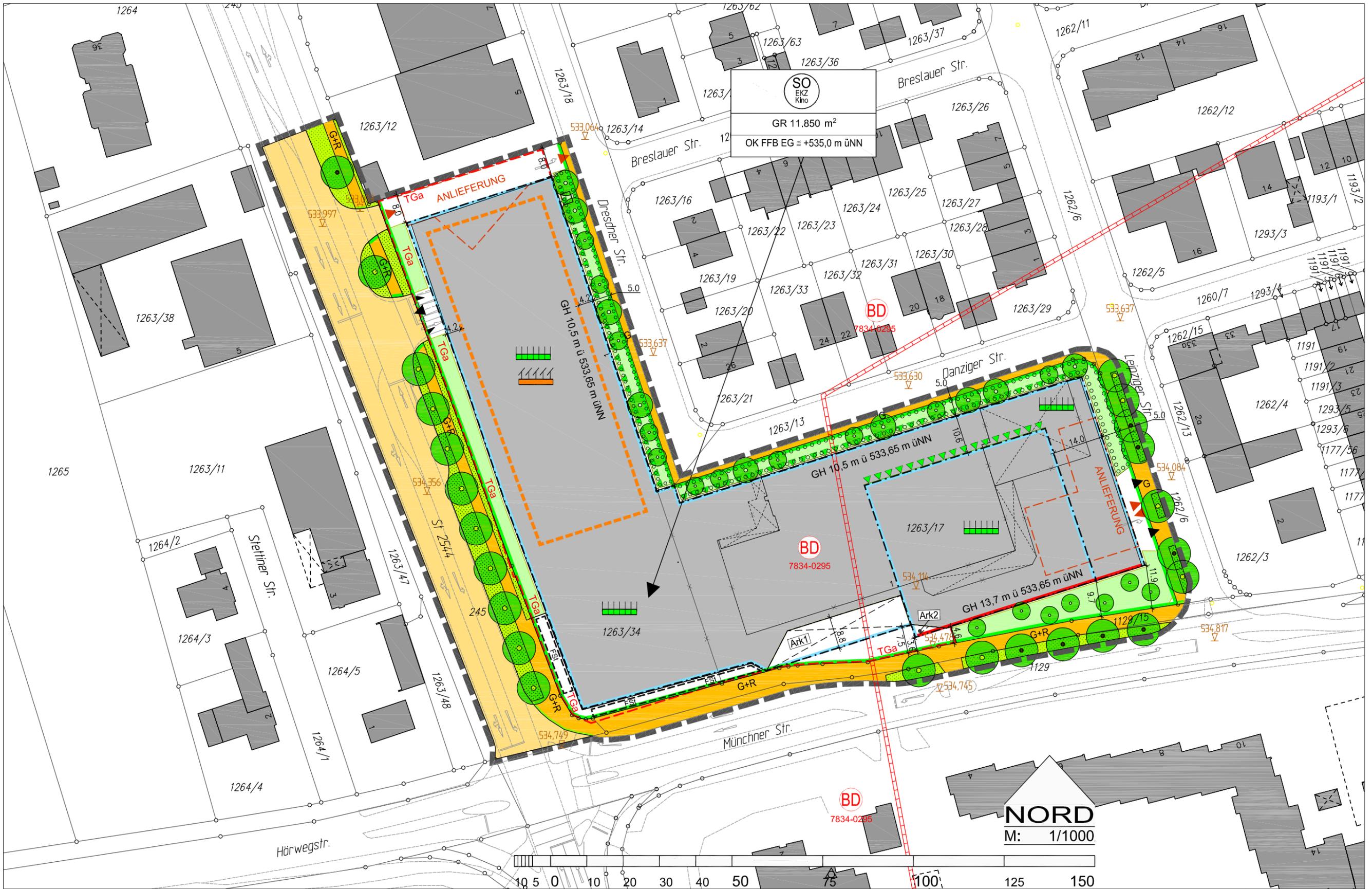
SATZUNGSPRÄAMBEL

Die Stadt Germering erlässt gemäß § 2 Abs. 1 sowie §§ 9, 10 des Baugesetzbuches
- BauGB – i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des
Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), 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 Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die
Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom
23.02.2011 (GVBl. S. 82) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO –
i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G

Bebauungsplan „IG Sondergebiet - Einkaufszentrum (AEZ) an der Münchner Straße“	Planungsbüro Skorka Reimann Neuried	Text- und Planteil Fassung 29.03.2011	Seite 2/10
--	---	--	------------

A. PLANZEICHNUNG i.d.F. vom 29.03.2011



B. FESTSETZUNGEN

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches alle früher festgesetzten Bebauungs- und Baulinienpläne.

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1  Sondergebiet Einkaufszentrum mit Kinonutzung

Dient der Unterbringung von Betrieben und Anlagen eines Einkaufszentrums und Kinocenters.

- 1.2 Die Verkaufsfläche (VF) des Einkaufszentrums darf insgesamt **8.150 m²** nicht übersteigen.

1.3 Zulässig sind:

- ein Verbrauchermarkt mit maximal 3.100 m² VF,
- ein Getränkemarkt mit maximal 700 m² VF,
- ein Discounter mit maximal 1.100 m² VF,
- ein Drogeriemarkt mit maximal 900 m² VF,
- ein Schuhfachmarkt mit maximal 450 m² VF,
- Textilmärkte bis maximal 1.200 m² Gesamtverkaufsfläche,
- Läden (kleinteilige Einzelhandelsnutzungen) der nachfolgenden Branchen mit einer Gesamtverkaufsfläche von zusammen maximal 1.000 m²,
 - Spielwaren/Bastelbedarf mit maximal 300 m² VF,
 - Papeterie/Schreibwaren mit maximal 230 m² VF,
 - Lederwaren mit maximal 100 m² VF,
 - ein Sportfachmarkt mit maximal 350 m² VF,
 - ein Fischverkauf mit maximal 20 m² VF,
- Mallflächen/Ladenstraße,
- der Zweckbestimmung zugehörige Nebenanlagen,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Serviceeinrichtungen für Kunden,
- Verwaltungs-, Lager-, Sozial-, Technik- und sonstige Nebenräume, die den zulässigen Einzelhandelsbetrieben, dem Einkaufszentrum und Kino dienen,
- ein Kinocenter mit bis zu 800 Sitzplätzen,
- Anlagen für sportliche Zwecke mit maximal 1.400 m² Nutzfläche¹,
- Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO, sonstige Dienstleistungsbetriebe, Büronutzungen, bis insgesamt maximal 3.600 m² Nutzfläche,
- eine nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätte (Spielhalle) bis mit nicht mehr als 200 m² Nutzfläche und
- eine Wohnung für das Bereitschaftspersonal.

- 1.4 Soweit die Gesamtverkaufsfläche der Läden (kleinteilige Einzelhandelsnutzungen) nicht ausgeschöpft ist, können folgende Nutzungen zugelassen werden:

- Blumenladen bis maximal 50 m² VF,
- Tabak, Lotto, Ticketverkauf bis maximal 50 m² VF,
- Zoobedarf, Tiernahrung bis maximal 200 m² VF,
- Reisebüro mit Buchladen bis maximal 200 m² VF,
- Optiker, Verkauf mit Werkstatt bis maximal 100 m² VF,
- Modeschmuck bis maximal 50 m² VF,
- EDV-Shop bis maximal 200 m² VF und
- Handy-Shop bis maximal 30 m² VF.

Die Summe der Verkaufsfläche aller Läden (kleinteilige Einzelhandelsnutzungen) darf die Gesamtverkaufsfläche von 1.000 m² nicht überschreiten.

Nutzfläche = Hauptnutzfläche nach DIN 277 Teil 2

DIN 277: 2005-02 „Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau“ - Teil 2: Gliederung der Netto-Grundfläche (Nutzflächen, Technische Funktionsflächen und Verkehrsflächen), Beuth-Verlag Berlin

Bebauungsplan „IG Sondergebiet - Einkaufszentrum (AEZ) an der Münchner Straße“	Planungsbüro Skorka Reimann Neuried	Text- und Planteil Fassung 29.03.2011	Seite 4/10
--	-------------------------------------	---------------------------------------	------------

1.5 Zur Verkaufsfläche zählen

- Flächen, die dem Verkauf dienen einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen,
- Kassenzonen und Schaufenster, soweit sie dem Kunden zugänglich sind,
- Lagerflächen in der integrierten Lagerhaltung bzw. des Verkaufs ab Lager und Flächen in anderen Geschossen wie Vollgeschossen sind mitzurechnen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 **GR 11.850 m²** zulässige Grundfläche, hier 11.850 m².

2.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um zusätzlich 2.000 m² überschritten werden.

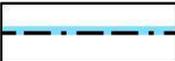
3. Höhe der Gebäude und Höhenlage

3.1 **GH 10,5 m
ü 533,65 m üNN** Die maximal zulässige traufseitige Gebäudehöhe, gemessen von 533,65 üNN (Danziger Straße) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. zum oberen Abschluss der Wand, z. B. 10,5 m.
Diese darf durch haustechnische Anlagen um maximal 1,5 m überschritten werden, sofern sie nicht mehr als 5 % der Fläche des darunter liegenden Geschosses beanspruchen und wenn diese einen Abstand von mindestens 4,2 m gemessen von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses einhalten wird.

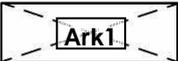
3.2 **OK FFB EG ≅
+535,0 m üNN** Festgelegte Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses über Normalnull als Höchstmaß, hier 535,0 m üNN (Münchener Straße).

3.3 Die Rohdeckenoberkante des Untergeschosses außerhalb des Bauraumes (Flächen für Tiefgaragen und bauliche Anlage unter der Geländeoberfläche) im Kreuzungsbereich Münchener Straße/St 2544 wid mit maximal 534,30 m ü.NN festgesetzt.

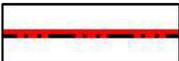
4. Baugrenzen, Bauweise

4.1  Baugrenze
Die Baugrenzen dürfen nicht mit Gebäudeteilen (z.B. Erker, Balkone, Fluchttreppen, Fluchtbalkone etc.) überschritten werden.
Ausgenommen hiervon sind:

- notwendige Treppen aus der Tiefgarage (unterirdische Fluchttreppen), die mit einer offenen Umwehrung bis Oberkante des Geländes geführt werden und
- innerhalb der Flächen zum Anpflanzen, zur Dresdner Straße und Danziger Straße hin, sind Überschreitungen der Baugrenzen je oberirdischer Fluchttreppe bis max. 2,0 m und eine Breite von max. 5,0 m zulässig, wenn diese direkt über den unterirdischen Fluchttreppen liegen, transparent gestaltet und begrünt sind und nur bis zum ersten Obergeschoss geführt werden.

4.2  Überbauung (Arkade) innerhalb des Bauraumes mit Bezeichnung des Bereichs, hier z.B. Ark1.
Die festgesetzten Arkaden müssen im Bereiche der:

- Ark1 (vom Erdgeschoss bis in das 1. Obergeschoss), eine lichte Höhe von mind. 8,5 m und
- Ark2 (nur im Erdgeschoss) mit eine lichte Höhe von mind. 3,5 m aufweisen.

4.3  Baulinie

5. Verkehrsflächen

- 5.1  Öffentliche Verkehrsfläche
- 5.2  Öffentliche Verkehrsfläche – Geh- und Radweg
- 5.3  Öffentliche Verkehrsfläche – Gehweg
- 5.4  Straßenbegrenzungslinie
- 5.5  Straßenbegleitgrün

6. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 6.1 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze wird für das Sondergebiet mit 440 festgesetzt.
- 6.2 Die Breite der Stellplätze muss mindestens 2,5 m betragen.
- 6.3 Stellplätze sind nur innerhalb der Flächen für Tiefgaragen, überbaubaren Grundstücksflächen und Flächen für die Anlieferung/Ladehof zulässig.
- 6.4  Fläche für Tiefgarage und bauliche Anlage unter der Geländeoberfläche
- 6.5  Einfahrtbereich
- 6.6  Ausfahrt
- 6.7 Die Anzahl der erforderlichen Fahrradabstellplätze wird für das Sondergebiet mit 100 festgesetzt. Davon sind 50 % überdacht und 10 % für Fahrräder mit Anhänger zu errichten.
- 6.8  Flächen für überdachte Fahrradabstellplätze.
- 6.9  Flächen für die Anlieferung/Ladehof. Ausnahmsweise können die Flächen zur Anlieferung innerhalb der Baugrenzen um bis zu 10,0 m überschritten werden.
- 6.10  Ein- bzw. Ein- und Ausfahrtsbereich des Ladehofs
- 6.11 Trafostationen sind,
- unterirdisch, innerhalb der Fläche für Tiefgarage und
- oberirdisch in der überbaubaren Fläche unterzubringen.

7. Gestaltung

7.1 Dachform und Dachdeckung

- 7.1.1 Zulässig sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis 5° Neigung.

- 7.1.2  Extensive Dachbegrünung

- 7.1.3  Fläche, in der nichtreflektierende Solarenergieanlagen und nichtreflektierende Sonnenkollektoren errichtet werden können. Diese dürfen die Gebäudehöhe um max. 1,0 m überschreiten.

7.2 Einfriedung

Es sind keine Einfriedungen zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Flächen für die Anlieferung/Ladehof, hier sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig.

7.3 Fassadengestaltung

Die Außenfassaden zur Dresdner Straße und Danziger Straße hin, sind mindestens alle 30 m vertikal mit Materialwechsel (z.B. Holz, Glas, Putz, Faserplatten, etc.) und/oder Farbwechsel, in hellen Farbtönen, deutlich zu gliedern. Spiegelnnde, reflektierende Materialien und grellen Farben bzw. Anstriche sind nicht zulässig.

7.4 Werbeanlagen

Für das Sondergebiet 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.

8. Immissionsschutz

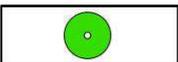
8.1 Der Gesamtschalleistungspegel der raumluftechnischen Anlagen darf nicht mehr als maximal 75 dB(A) betragen. Hierzu ist ein entsprechender Nachweis vorzulegen.

8.2 Die raumabschließenden Bauteile der Tiefgarage/der Anlieferzonen sind zur Dresdner Straße und Danziger Straße hin geschlossen und mit einem Schalldämmmaß von mindestens $R_w = 49$ db auszubilden. In diesen Bauteilen sind keine Öffnungen (z.B. Zufahrten, Fenster etc.) zulässig.

9. Grünordnung

9.1  Zu pflanzende großkronige Bäume (Laubbäume 1. Ordnung)
Mindestgröße: Hochstamm 3 - 4 x v², Stammumfang 25/30 cm
Artenliste:

- Acer platanoides
- Acer pseudoplatanus

9.2  Zu pflanzende mittelkronige Bäume (Laubbäume 2. Ordnung)
Mindestgröße: Hochstamm 3 x v, Stammumfang 18/20 cm
Artenliste:

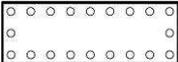
- Acer campestre
- Acer rubrum
- Pyrus communis
- Pyrus calleryana „Bradford“
- Prunus avium „Plena“ (nur entlang der Münchner Straße)
- Sorbus aria
- Sorbus torminalis
- Sorbus intermedia

9.3  Zu pflanzende kleinkronige Bäume (Laubbäume 3. Ordnung)
Mindestgröße: Hochstamm 3 x v Stammumfang 18/20 cm
Artenliste:

- Amelanchier laevis
- Cornus mas
- Fraxinus ornus
- „Fraxinus pensylvanica „Patmore“
- Malus floribunda
- Malus sylvestris
- Malus tschornovskii
- Sorbus aucuparia

9.4 Der Standort der zu pflanzenden Bäume darf bis zu 2 m verschoben werden.

9.5  Zu erhaltende Bäume.

9.6  Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Gehölzen, hier Strauchunterpflanzung. Diese sind von baulichen Anlagen, ausgenommen von Rigolen und notwendiger Treppen aus der Tiefgarage, freizuhalten.
Mindestgröße: Im Container 40-60 cm³ (5 St./m² der Flächen zum Anpflanzen)
Artenliste:

- Buxus sempervirens
- Deutzia gracilis
- Ribes alpinum
- Bodendeckerrosen
- Rosa multiflora „Nana“
- Sorbaria sorbifolia
- Eonymus fortunei

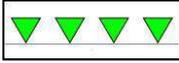
Mindestgröße: Mit Topfballen (9 St./m² der Flächen zum Anpflanzen)

Artenliste:

- Pachisandra terminalis
- Vinca minor

² 3 - 4 x v: drei- bis viermal verpflanzt

³ 40 - 60 cm: Höhe mindestens 40 cm bis 60 cm

- 9.7  Fassadenbegrünung, 1/2 der geschlossenen (nicht mit Fenstern und Türen versehenen) Fassadenflächen sind mit Kletterpflanzen etc. zu begrünen. Mindestgröße: Im Container 200-250 cm (Pflanzabstand: 2,5 m)

Artenliste:

- Celastrum orbiculatus
- Parthenocissus in Arten und Sorten
- Clematis in Arten und Sorten (nur halbschattige Bereiche)
- Lonicera in Arten und Sorten
- Rubus in Arten und Sorten

- 9.8 Tiefgaragenüberdeckung:

Die Überdeckung der Tiefgaragen mit Pflanzsubstrat muss mind. 50 cm betragen.

- 9.9 Bei Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

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

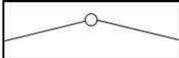
10. Sonstige Festsetzungen

- 10.1  Maßangabe in Metern, hier z. B. 14,0 m

- 10.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

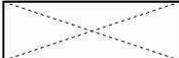
C. HINWEISE

1. Planunterlage und Hinweise durch Planzeichen

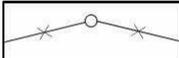
- 1.1  bestehende Flurgrenzen

- 1.2 1263/34 Flurnummer z. B. 1263/34

- 1.3  bestehende oberirdische Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer

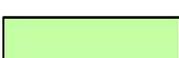
- 1.4  offene Überdachung (Arkade)

- 1.5 *Münchner Straße* Bezeichnungen, hier z.B. Straßenname

- 1.6  aufzuhebende Flurgrenzen

- 1.7  abzubrechender oberirdische Haupt- und Nebengebäude

- 1.8  geplantes/vorgeschlagenes Gebäude

- 1.9  begrünte Flächen des Baugrundstücks

- 1.10  vorgeschlagener Fahrbahnverlauf und -markierung

- 1.11  bestehende Höhenkote über Normalnull, hier 534,114 m üNN

- 1.12  Kartiertes Bodendenkmal Nr. 7834-0295⁴. Bei Bauvorhaben und Erdarbeiten im Bereich des Bodendenkmals muss eine Erlaubnis gemäß Art. 7 DSchG eingeholt werden.

1-7834-0295: Siedlungen vorgeschichtlicher Zeitstellung, darunter des Neolithikums, der Bronzezeit, der Urnenfelderzeit, der Hallstattzeit und der Latènezeit, außerdem Viereckschanze der späten Latènezeit, weiterhin Siedlung der römischen Kaiserzeit sowie Siedlungen unbekannter Zeitstellung, ferner Bestattungsplatz der Bronzezeit, der Urnenfelderkultur sowie der Hallstatt- und Latènezeit.

2. Textliche Hinweise

2.1 Bodendenkmäler

Bodendenkmäler, 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 oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

2.2 Örtliche Bauvorschriften - Satzungen

Der Bebauungsplan trifft abweichende Regelungen zu der „Satzung über Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellplätze in der Stadt Germering (Stellplatzsatzung KfzFABs)“ und der „Satzung der Stadt Germering über örtliche Bauvorschriften über Art, Gestaltung, Zulässigkeit und Höhe von Einfriedungen (Einfriedungssatzung)“.

2.3 Barrierefreie Nutzung

Auf die DIN 18025⁵ Teil 1 "Wohnungen für Rollstuhlbenutzer" und Teil 2 "Barrierefreie Wohnungen; und DIN 18024⁶ Teil 1 "Straßen, Plätze, Wege, öffentlich Verkehrs- und Grünanlagen sowie Spielplätze" und DIN 18040-1⁷ „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude“ sowie Art. 48 BayBO 08 "Barrierefreies Bauen" wird hingewiesen.

2.4 Bepflasterung

Es wird angeregt, im Gehwegbereich auf Kopfsteinpflaster oder Kleinpflaster und auf flachwurzelnde Bepflanzung zu verzichten.

2.5 Hinweise zur Grünordnung

Auf die DIN 18920⁸ Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wird hingewiesen.

2.6 Entwässerung

Das Bauvorhaben ist im Trennsystem zu entwässern.

2.7 Energiesparendes Bauen

Es wird angeregt, das Gebäude in Niedrigenergiebauweise zu errichten und verstärkt regenerative Energien zu nutzen.

Aufgestellt am 23.09.2008
geändert am 30.09.2008
am 07.10.2008
am 27.07.2010
am 29.03.2011

Ausgefertigt am
Stadt Germering

Neuried, den 24.10.2011

.....
Andreas Haas
Oberbürgermeister

.....
Dipl.-Ing. Arch. Manuela Skorka
Planverfasserin

DIN 18025-1: „Barrierefreie Wohnungen; Wohnungen für Rollstuhlbenutzer; Planungsgrundlagen“, Ausgabe 1992-12,
DIN 18025-2: „Barrierefreie Wohnungen; Planungsgrundlagen“, Ausgabe 1992-12, Beuth Verlag Berlin
DIN 18024-1: „Barrierefreies Bauen - Teil 1: Straßen, Plätze, Wege, öffentliche Verkehrs- und Grünanlagen sowie Spielplätze; Planungsgrundlagen“ Ausgabe 1998-01, Beuth Verlag Berlin
DIN 18040-1 „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude“, Ausgabe 2010-10, Beuth Verlag Berlin als Erstz 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

Bebauungsplan „IG Sondergebiet - Einkaufszentrum (AEZ) an der Münchner Straße“	Planungsbüro Skorka Reimann Neuried	Text- und Planteil Fassung 29.03.2011	Seite 9/10
--	-------------------------------------	---------------------------------------	------------

D. VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Stadtrat der Stadt Germering hat in der Sitzung am 17.10.2008 die Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet - Einkaufszentrum (AEZ) an der Münchner Straße“ beschlossen.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde zum Bebauungsplan-Vorentwurf „Sondergebiet – Einkaufszentrum (AEZ) an der Münchner Straße“ in der Zeit 20.02.2009 bis 23.03.2009.

Die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 20.02.2009 beteiligt und um Äußerung zur Planung gebeten.

Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen der Auslegung des Bebauungsplan-Entwurf „Sondergebiet - Einkaufszentrum (AEZ) an der Münchner Straße“ in der Zeit vom 08.10.2010 bis 10.11.2010 (einschl.) beteiligt.

Der Stadtrat der Stadt Germering hat den Bebauungsplan „Sondergebiet - Einkaufszentrum (AEZ) an der Münchner Straße“ in seiner Sitzung am 29.03.2011 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen

Germering, den

Andreas Haas
Oberbürgermeister

2. Der Satzungsbeschluss wurde am 27.10.2011 durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Germering ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung trat der Bebauungsplan „Sondergebiet - Einkaufszentrum (AEZ) an der Münchner Straße“ in der Fassung vom 29.03.2011 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Germering, den

Andreas Haas
Oberbürgermeister

Bebauungsplan „IG Sondergebiet - Einkaufszentrum (AEZ) an der Münchner Straße“	Planungsbüro Skorka Reimann Neuried	Text- und Planteil Fassung 29.03.2011	Seite 10/10
--	---	--	-------------