



**BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG
„IG28C“ (SÜDLICH HOCHRAINWEG)**

FASSUNG VOM 15.10.2019

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG IG28C (SÜDLICH HOCHRAINWEG)

Für den Bereich der Fl.Nrn. 276, 276/5, 276/18, 276/19, 279/1, 283/2, 280/2, 1784

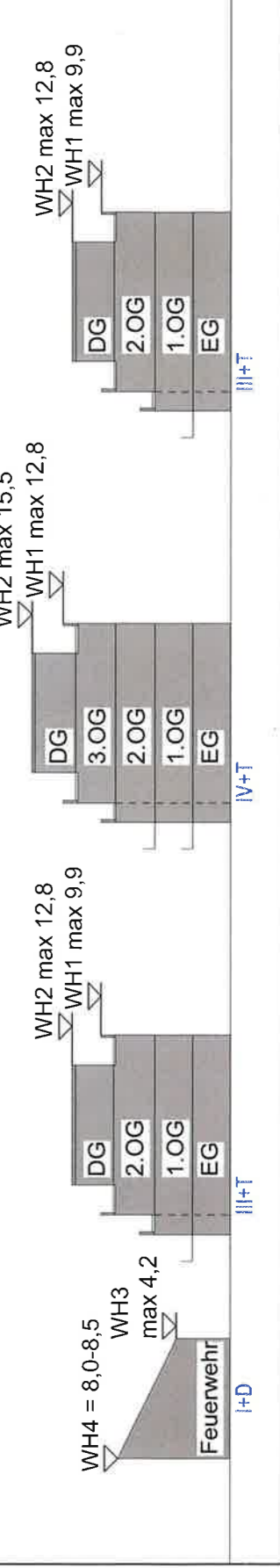
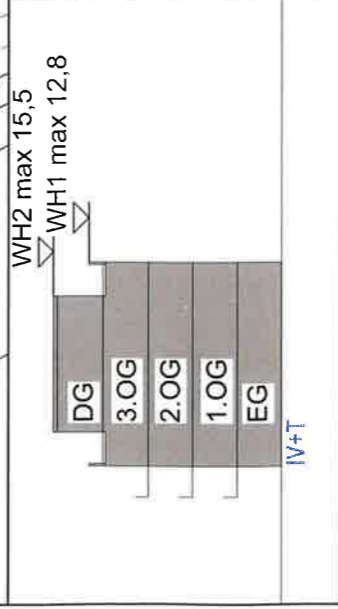
SATZUNGSPRÄAMBEL

Die Stadt Germering erlässt gemäß § 1 Abs. 8, § 2 Abs. 1 sowie §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches – **BauGB** – i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – **GO** – i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – **BayBO** – i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – **BauNVO** – i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), diesen qualifizierten Bebauungsplan als

SATZUNG

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs den bestehenden Bebauungsplan 28 a (Feuerwehr).

A. PLANZEICHNUNG




Systemschnitt B-B
M 1:500

Bebauungsplan mit Grünordnung "IG28C" (südlich Hochrainweg) in der Fassung vom 15.10.2019

B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

 = Grenze des räumlichen Geltungsbereiches


 = allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

 = Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

 = eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

 = Abgrenzung von Baugebieten mit unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung

 = Baulinie

 = Baugrenze

 = Flächen für Gemeinbedarf - Feuerwehr

 = Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen

 = Straßenbegrenzungslinie

 = öffentliche Verkehrsfläche

 = begrünte Flächen

 = Flächen mit besonderer Entwicklungsmaßnahme:

Anpflanzung von Bäumen und sonstigen Gehölzen. Diese sind von baulichen Anlagen, ausgenommen von Rigolen und notwendiger Treppen aus Tiefgaragen, freizuhalten.

Amelanchier in Sorten

Cornus mas

Crataegus monogyna

Deutzia in Sorten

Ligustrum vulgare

Lonicera xylosteum

Philadelphus in Sorten

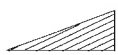
Ribes rubrum Johannisbeere, auch in Kultursorten


Rosa in Sorten

Sambucus nigra

Viburnum in Sorten

 = Außenwand ohne Öffnungen

 = Sichtfläche, innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtfläche dürfen außer Einfriedungen gemäß „Satzung der Stadt Germering über örtliche Bauvorschriften über Art, Gestaltung, Zulässigkeit und Höhe von Einfriedungen“ (Einfriedungssatzung) bauliche Anlagen nicht errichtet werden. Ebenso wenig dürfen dort Pflanzungen aller Art angelegt und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die eine Höhe von 0,80 m überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

 533,70 m ü NN = Festlegung Höhenbezugswert; z.B. 523,70 m ü NN

 10,00 = Bemaßung Baulinien, -grenzen; z.B. 10,00 m

 = Einfahrtsbereich Tiefgarage (Ein- und Ausfahrten)

III = Höchstmaß an Vollgeschossen (z.B. III, IV)

+D = Dachgeschoss über oberstem Vollgeschoss (auch als Vollgeschoss)

+T = Terrassengeschoss über oberstem Vollgeschoss (auch als Vollgeschoss)

GR = maximal zulässige Grundfläche des Baukörpers (z.B. 490m²)

GRZ = maximal zulässige Grundflächenzahl (z.B. 0,8)

max WH = maximal zulässige Wandhöhe
über dem Höhenbezugswert (z.B. 12,8m)

WH1 = maximal zulässige Wandhöhe des Hauptbaukörpers
über dem Höhenbezugswert (z.B. 9,9m)

WH2 = maximal zulässige Wandhöhe des Terrassengeschosses
über dem Höhenbezugswert (z.B. 12,8m)

WH3 = maximal zulässige Wandhöhe der grenzständigen Wand
über dem Höhenbezugswert (z.B. 4,0m)


WH4 = zulässige Wandhöhe der hofseitigen Wand
über dem Höhenbezugswert (z.B. 8,0m-8,5m)

FH = maximal zulässige Firsthöhe
über dem Höhenbezugswert (z.B. 9,8m)


SD = Satteldach

PD = Pultdach

FD = Flachdach





 = zu pflanzende Bäume II. Ordnung - Mindestgröße 3-4xv
Stammumfang 20-25 cm

Acer campestre
Aesculus carnea
Carpinus betulus
Fraxinus ornus
Ostrya carpinifolia
Prunus avium

 = zu pflanzende Bäume I. Ordnung - Mindestgröße 3-4xv
Stammumfang 20-25 cm

Acer platanoides (in Sorten)
Acer pseudoplatanus
Juglans regia
Tilia cordata
Tilia platyphyllos
Tilia x euchlora
Ginkgo biloba
Pinus sylvestris

C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

-  = vorgeschlagene Bebauung
-  = vorgeschlagene Lage Terrassengeschoss
-  = Flurstücksgrenze
-  = Flurstücksnummer

D. Festsetzung durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO, eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gemäß § 8 BauNVO und allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2 Im Gewerbegebiet (GE) ist die Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO zulässig.

1.2.1 Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsnutzungen
- Betriebe und Anlagen
 - zur Lagerung von Gütern
 - zum Umschlag von Gütern
 - zur Abwicklung von Güterbeförderung
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

1.3 In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die eine Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

1.3.1 Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsnutzungen
- Betriebe und Anlagen
 - zur Lagerung von Gütern
 - zum Umschlag von Gütern
 - zur Abwicklung von Güterbeförderung
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

1.4 Ausnahmsweise können im Gewerbegebiet (GE) und in den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) Einzelhandelsnutzungen zugelassen werden, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit den Handwerks- / Gewerbebetrieben stehen und einen untergeordneten Flächenbedarf haben.

1.5 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

2. Flächen für Gemeinbedarf

2.1 In der Fläche für Gemeinbedarf - Feuerwehr ist die Erweiterung des bestehenden Feuerwehrhauses zulässig.

2.2 In der Fläche für Gemeinbedarf - Feuerwehr gilt die BauNVO sinngemäß.

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Im Gewerbegebiet (GE) und in den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die maximal zulässige Wandhöhe festgesetzt.
- 3.2 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) wird das Maß der baulichen Nutzung durch die maximale Grundfläche sowie den maximal zulässigen Wandhöhen festgesetzt.
- 3.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf die im Plan festgesetzte höchstzulässige Grundfläche (GR) von 1.200 m² durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- 3.4 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf die im Plan festgesetzte höchstzulässige Grundfläche (GR) von 3.165 m² durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- 3.5 In der Fläche für Gemeinbedarf - Feuerwehr wird das Maß der baulichen Nutzung durch die maximale Grundfläche sowie den maximal zulässigen Wandhöhen festgesetzt.
- 3.6 In der Fläche für Gemeinbedarf - Feuerwehr darf die im Plan festgesetzte höchstzulässige Grundfläche (GR) von 650 m² durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- 3.7 Die angelegten Stellplatz- und Fahrstraßenbeläge werden nur zur Hälfte in die Berechnung der Grundfläche einbezogen, sofern sie versickerungsfähig hergestellt werden.

4. Bauweise, Abstandsflächen

- 4.1 Im Gewerbegebiet (GE) und in den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) gelten die Abstandsflächenregelungen gemäß Art. 6 BayBO.
- 4.2 In der Fläche für Gemeinbedarf - Feuerwehr gilt die geschlossene Bauweise.

5. Höhe der baulichen Anlagen

- 5.1 Wandhöhe ist das Maß von dem festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

6. Überbaubare Grundstücksfläche, Baulinien, Baugrenzen, Gestaltung der Gebäude

- 6.1 Baulinien dürfen durch Dachüberstände bis zu 0,5 m überschritten werden.
- 6.2 Baugrenzen dürfen durch Dachüberstände bis zu 1,5 m überschritten werden.

- 6.3 In den allgemeinen Wohngebieten muss das Terrassengeschoss von den Seiten der darunterliegenden Geschosse umlaufend um mindestens 2,2m zurückspringen. Untergeordnete Bauteile eines Terrassengeschosses müssen von den Seiten der darunterliegenden Geschosse umlaufend um mindestens 0,7m zurückspringen.
- 6.4 Ausgenommen von der Festsetzung durch Text 6.3 sind Flächen für Treppenhaus und Aufzugsanlage auf insgesamt bis zu 1/3 der Gebäudelänge.
- 6.5 In den allgemeinen Wohngebieten dürfen im Erdgeschoss Terrassen und Terrassentrennwände die festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 2,0m auf maximal 80% der Gebäudelänge überschreiten. Die maximale Höhe ist mit 1,8m festgesetzt.
- 6.6 In den allgemeinen Wohngebieten dürfen Balkone und Balkontrennwände die festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 1,5m und einer Breite von je 6,5m pro Wohnung überschreiten.
- 6.7 Vordächer bei Hauseingängen dürfen Baugrenzen bis zu 1,5 m überschreiten. In den Gewerbegebieten dürfen Baugrenzen bis zu 1,5 m auch durch Carports bzw. überdachte Stellplätze überschritten werden.
- 6.8 Die Baugrenzen überschreitende Vorbauten und Überdachungen von Balkonen müssen mindestens um das Maß ihrer Tiefe unter dem oberen Fassadenabschluss verbleiben.
- 6.9 In den allgemeinen Wohngebieten dürfen Be- und Entlüftungsanlagen sowie Fluchttreppen für Tiefgaragen die Baugrenzen und Flächen für Tiefgaragen bis zu 1,5m überschreiten.
- 6.10 Sofern nicht innerhalb einer Baugrenze/Baufeld durch Planzeichen festgelegt, sind als Dachform Satteldach, Zeltdach, Walmdach, Pultdach, Laternendach mit einer Dachneigung von 2° bis 45° und Flachdach zulässig.
- 6.11 Als Dacheindeckung für die geneigten Dächer sind Dachpfannen oder nicht glänzende Blecheindeckungen mit abtragsfreier Schicht zulässig.
- 6.12 Technische Anlagen auf den Dächern sind nur zulässig, sofern sie den Nutzungen in den jeweiligen Gebäuden dienen, ihrer Art und ihrem Zweck nach mit der Nutzung der darunter liegenden Gebäude in Zusammenhang stehen.
- 6.13 In den allgemeinen Wohngebieten sind Dachaufbauten für Dachausstiege und Zugänge für Dachterrassen und Dachgärten einschließlich Abstellräume, Geländer, Wind-, Sonnen- und Sichtschutzkonstruktionen bis zu einer Höhe von 3,0 m und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig.
- 6.14 In den Gewerbegebieten sind Dachaufbauten für Dachausstiege, Klima- sowie Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten sowie notwendige Lärmschutzmaßnahmen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.
- 6.15 Dachaufbauten und Technische Anlagen auf den Dächern dürfen jeweils insgesamt eine Fläche von max. 30% des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie.

7. Geländemodellierung

- 7.1 Aufschüttungen, Abgrabungen und Geländemodellierungen sind so auszuführen, dass die durch Planzeichen festgesetzten Höhenbezugswerte um maximal 80cm unter- oder überschritten werden.
- 7.2 Von Absatz 7.1 ausgenommen sind Aufschüttungen, Abgrabungen sowie Geländemodellierungen zur Herstellung niveaugleicher Anschlüsse an die angrenzenden Grundstücke.

8. Stellplätze, (Tief-)Garagen und Nebengebäude

- 8.1 Die Errichtung von (Tief-)Garagen und Tiefgaragenein-/ausfahrten ist innerhalb der Baugrenzen und/oder der Flächen für Tiefgaragen möglich.
- 8.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind die Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen; ausnahmsweise können bis zu 10% der notwendigen Stellplätze oberirdisch erstellt werden.
- 8.3 Tiefgaragen sind mit einer durchwurzelbaren Überdeckung von mindestens 60cm, an Baumstandorten von mindestens 90cm zu errichten.
- 8.4 Abweichend von Absatz 8.3 kann im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA1) die Überdeckung auf bis zu 30% der Fläche auf 40cm reduziert werden, wenn im Durchschnitt eine Überdeckung von mindestens 60cm erreicht wird.
- 8.5 Zufahrtswege und Fahrradstellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die als zu begrünend festgesetzten Flächen sind von Zufahrtswegen und Fahrradstellplätzen frei zu halten.
- 8.6 Oberirdische Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen entsprechend der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen der Stadt Germering herzustellen, wenn eine Versickerungsfähigkeit des Bodens gegeben ist.
- 8.7 Müllräume sind in ausreichender Größe in die Gebäude zu integrieren oder innerhalb der Umgrenzung für Tiefgaragen unterzubringen und dauerhaft bereit zu halten.
- 8.8 Aufstellflächen zur Müllbereitstellung am Abholtag sind auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Freibereichen nach Erfordernis zulässig.
- 8.9 Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.
- 8.10 Die Überdachung von oberirdischen Fahrradstellplätzen ist transparent auszubilden.
- 8.11 Gartenhäuschen sind nicht zulässig.

9. Lärmschutz

- 9.1 Auf den Teilflächen GE1, GEe2 und GEe3 des Bebauungsplangebietes sind nur Vorhaben zulässig (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00h bis 22:00h) noch nachts (22:00h bis 6:00h) überschreiten:

Teilflächen	Fläche in m ²	Emissionskontingente L_{EK} in dB (A) je m ²	
		Tag	Nacht
GE 1	3.777	60	45
GEe 2	3.396	58	43
GEe 3	5.322	57	42

Für den Richtungssektor „nord-ost“ gelten folgende Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ um welche die Emissionskontingente L_{EK} erhöht werden können:

Richtungssektor	Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ in dB(A)	
	Tag	Nacht
	dB(A)	dB(A)
„nord-ost“	4	4

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691: 2016-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

- 9.2 Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind folgende Gesamtschalldämm-Maße $R'_{w, res}$ der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1, Tabelle 7 (Ausgabe Juli 2016) zu beachten, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) vorgesehen werden:

Grün markierte Gebäudefassaden $R'_{w, res} \geq 40$ dB

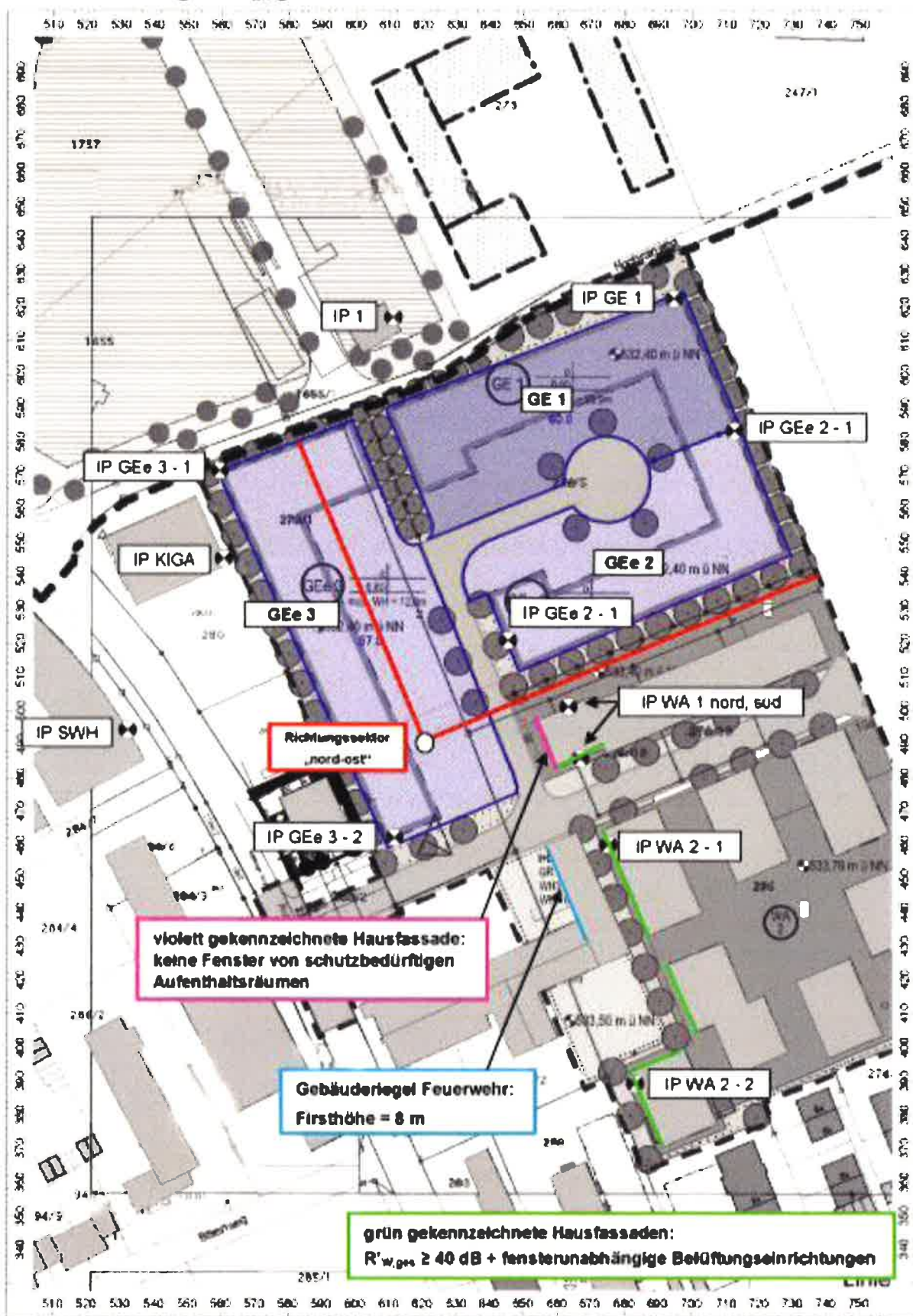
Restliche Gebäudefassaden $R'_{w, res} \geq 35$ dB

Für Büroräume und ähnliches ergeben sich um 5 dB(A) geringere Schalldämm-Maße

- 9.3 An den mit Planzeichen violett gekennzeichneten Hausfassaden sind die Wohnungen so zu konzipieren, dass dort nur Nebenräume wie Küchen, Bäder, Treppenhäuser, Flure etc. jedoch keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer, Wohnküchen) situiert werden.

Ist dies nicht möglich, so sind dort Festverglasungen (in Verbindung mit fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen) oder vor den Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen verglaste Vorbauten (die keine Aufenthaltsräume sein dürfen) zu errichten.

Emissionskontingente L_{EK} gemäß DIN 45691 / Schallschutzmaßnahmen



- 9.4 Die Gesamtschalldämm-Maße R'_{w} , res der Außenbauteile nach DIN 4109 (vgl. Festsetzungen) sind im Rahmen des Bauvollzuges unter Berücksichtigung der konkreten baulichen Situation entsprechend festzulegen.
- 9.5 Es wird empfohlen, für Schlaf- und Kinderzimmer – insbesondere an den grün markierten Hausfassaden sowie an Hausfassaden mit Sichtverbindung zur B 2 und der Augsburger Straße fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen vorzusehen.
- 9.6 Mit jedem Bauantrag für gewerbliche Nutzung ist die Vorlage eines Schallschutzgutachtens erforderlich.

10. Grünordnung

- 10.1 Die Bepflanzung der Freiflächen im Planungsgebiet sind gemäß den planlichen und textlichen Festsetzungen herzustellen, zu erhalten und zu pflegen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind durch Pflanzung gleichwertiger, standortgerechter Bäume und Sträucher nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen gem. D.13.9 zu entsprechen.
- 10.2 Die Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Grünordnung mit einer bienen- und insektenfreundlichen Stauden- /Kleinsträucherpflanzung in Kombination mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind als frei wachsende Hecke 1- 2-reihig zu pflanzen. Hierbei ist ein Pflanzraster von 1,50 m x 1,50 m einzuhalten.
- 10.3 In den Gebieten GE 1, GEe 2 und GEe 3 sind pro 200 m² der Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Baum I. oder II. Ordnung gemäß Pflanzliste zu pflanzen, zu erhalten und artgerecht zu pflegen.
- 10.4 In den Flächen für Gemeinbedarf (Feuerwehr) sind pro 650 m² der Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Baum I. oder II. Ordnung gemäß Pflanzliste zu pflanzen, zu erhalten und artgerecht zu pflegen.
- 10.5 Im WA 1 sind pro 250 m² der Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Baum I. oder II. Ordnung oder 2 Obstbäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Zudem sind pro 250 m² Grundstücksfläche mind. 2 standortgerechte Sträucher zu pflanzen, zu erhalten und artgerecht zu pflegen (Ausnahmen bei der Auswahl der Sträucher zur Pflanzliste sind zulässig).
- 10.6 Im WA 2 sind pro 200 m² der Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Baum I. oder II. Ordnung oder 2 Obstbäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen, zu erhalten und artgerecht zu pflegen. Zudem sind pro 200 m² Grundstücksfläche mind. 2 standortgerechte Sträucher zu pflanzen (Ausnahmen bei der Auswahl der Sträucher zur Pflanzliste sind zulässig).
- 10.7 Von den Festsetzungen der Bäume kann in der Lage abgewichen werden, wenn dies aus Gründen des Brandschutzes geboten ist. Für die als zu pflanzen festgesetzten Bäume ist eine Abweichung von bis zu 5 m vom dargestellten Standort zulässig.

- 10.8 Die gem. Planzeichnung festgesetzten Baumreihen können auf die zu erbringende Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.
- 10.9 Je 5 Stellplätze ist ein Solitärbaum I. oder II. Ordnung als Hochstamm zu pflanzen, zu erhalten und artgerecht zu pflegen.
Bäume in Belagsflächen sind als offene Baumscheiben mit einer Fläche von 10 m² sowie mit einem spartenfreien, durchwurzelbaren Mindestraum von 15 m³ je Baum vorzusehen. Ausnahmsweise sind auch überdeckte Baumscheiben zulässig, wenn diese aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich sind und der langfristige Erhalt der Bäume durch geeignete technische Maßnahmen gewährleistet wird. Ein ausreichender Anfahrerschutz ist vorzusehen.
- 10.10 Die Mindestpflanzqualitäten betragen zum Zeitpunkt der Pflanzung für standortgerechte, große Laubbäume (I. Wuchsordnung) sowie für mittelgroße Laubbäume (II. Wuchsordnung) mindestens 20-25 cm Stammumfang, für Obstbäume mindestens 18-20 cm Stammumfang.
- 10.11 Die Mindestpflanzgrößen für Großsträucher betragen 80-100 cm Höhe, für mittelgroße Sträucher 40-60 cm.
- 10.12 Belagsflächen sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung unabdingbar sind. Sie sind, soweit möglich, wasserdurchlässig herzustellen.
- 10.13 In den Gebieten GE 1, GEe 2 und GEe 3 sowie WA 1 sind Flachdächer extensiv oder intensiv zu begrünen (ausgenommen Dachterrassen, Dachausstiegen sowie notwendigen technischen Anlagen.). Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 10 cm vorzusehen.
Im Gebiet WA 2 sind Flachdächer intensiv zu begrünen. (ausgenommen Dachterrassen, Dachausstiegen sowie notwendigen technischen Anlagen.). Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 25 cm vorzusehen.
Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren.
- 10.14 Es sind weitgehend standortgerechte, Baum- und Straucharten gemäß folgender Pflanzliste zu verwenden:

Bäume I. Ordnung (Solitär, 3 xv., mit Drahtballierung, BDB-Ware):

- | | |
|--------------------------------|----------------|
| - Acer platanoides (in Sorten) | Spitz-Ahorn |
| - Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| - Juglans regia | Walnuss |
| - Tilia cordata | Winter-Linde |
| - Tilia platyphyllos | Sommer-Linde |
| - Tilia x euchlora | Krim-Linde |
| - Ginkgo biloba | Ginkgo |
| - Pinus sylvestris | Gemeine Kiefer |

Bäume II. Ordnung (Solitär, 3 xv., mit Drahtballierung, BDB-Ware):

- | | |
|-------------------|--------------------------|
| - Acer campestre | Feld-Ahorn |
| - Aesculus carnea | Rotblühende Rosskastanie |

- Carpinus betulus Hainbuche
- Fraxinus ornus Blumenesche
- Ostrya carpinifolia Hopfenbuche
- Prunus avium Vogelkirsche
- Malus sylvestris Holzapfel
- Pyrus paraster Wildbirne
- Prunus cerasifera Wildpflaume

Obstbaum (Solitär, 3 xv., mit Drahtballierung, BDB-Ware):

- Pflaume (Zwetsche in Sorten) z.B. Bühler Frühzwetsche, Hauszwetsche
- Apfel (in Sorten) z.B. Roter Aloisius, Rebella, Resista
- Birnen (in Sorten) z.B. Alexander Lucas, Gute Luise, Bayerische Weinbirne, Blumenbachs Butterbirne

Sträucher (HO 100-150cm mB, Kleinsträucher mindestens 4-triebig):

- Amelanchier in Sorten Felsenbirne
- Cornus mas Kornelkirsche
- Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn
- Ligustrum vulgare Gewöhnlicher Liguster
- Lonicera xylosteum Gewöhnliche Heckenkirsche
- Philadelphus in Sorten Pfeifenstrauch
- Ribes rubrum Johannisbeere, auch in Kultursorten
- Rosa in Sorten Rosen
- Sambucus nigra Schwarzer Hollunder
- Viburnum in Sorten Schneeball

11. Führung von Versorgungsleitungen

- 11.1 Alle der Ver- und Entsorgung des Plangebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

E. Hinweise durch Text

1. Örtliche Bauvorschriften - Satzungen

- 1.1 Auf die „Satzung der Stadt Germering über örtliche Bauvorschriften für Werbeanlagen“ (Werbs), „Satzung über Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellplätze in der Stadt Germering“ (Stellplatzsatzung KfzFAbS), „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. Bodendenkmäler

- 2.1 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 (Stadt Germering) oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.
- 2.2 Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

3. Tiefgaragen

- 3.1 Werden Tiefgaragen mit Fahrwegen bzw. Verkehrsflächen überquert, ist eine Dimensionierung nach Brückenklasse 30 (DIN 1072) erforderlich.

4. Barrierefreie Nutzung

- 4.1 Auf die DIN 18040 Teil 1 „Öffentlich zugängliche Gebäude“, die DIN 18040 Teil 2 „Wohnungen“ und den Art. 48 BayBO „Barrierefreies Bauen“ wird hingewiesen.

5. Landwirtschaft

- 5.1 Die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen darf durch die Bauleitplanung nicht beeinträchtigt werden.
- 5.2 Alle Immissionen, die von landwirtschaftlichen Betrieben ausgehen, sind von den Anwohnern/Gewerbebetrieben zu dulden.

6. Immissionen, Emissionen

- 6.1 Die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 218093 / 2 vom 28.11.2018 des Ingenieurbüro Greiner ist Grundlage der schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes und zu beachten.

- 6.2 Es wird empfohlen, dass der Gebäuderiegel der Feuerwehr vor oder zumindest zeitgleich mit der Errichtung der Wohnhäuser des geplanten Wohngebietes errichtet wird, da dieser der Lärmabschirmung für das Wohngebiet dient.

7. Altlasten

- 7.1 Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art.2 BayBodSchG).

8. Wasser

- 8.1 Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzung erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht.
- 8.2 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug im Trennsystem an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen.
- 8.3 Es sind Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in unterirdische Bauteile zu treffen. Weiterhin kann eine Ableitung von Grundwasser beim Baugrubenaushub nötig sein. Dies erfordert eine vorherige wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 BayWG.
- 8.4 Niederschlagswasser soll möglichst vor Ort versickert werden.

9. Sparten

- 9.1 Im Geltungsbereich befinden sich Erdkabel der Bayernwerke.

10. Hinweise zur Grünordnung

- 10.1 Auf die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wird hingewiesen.
- 10.2 Es wird empfohlen mit dem Bauantrag einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
- 10.3 Es wird empfohlen geschlossene Fassadenbereiche zu begrünen.

11. Energiesparendes Bauen

- 11.1 Es wird angeregt, die Gebäude in Niedrigenergiebauweise (z.B. Passivhaus, Null- oder Plusenergiehaus, KfW-55/KfW-70) zu errichten.

F. Ausgleichsflächen



NEUBAU VON WOHNEN UND GEWERBE GERMERING

Grünplanung Dr. Maurer
Inhaberin Dipl.-Ing. Andrea Maurer
Landschaftsarchitekten & Ingenieure - zertifizierte Baumkontrolle
Stadtplaner
Kobellstraße 5 1/2 - 82131 Stockdorf
Tel.: 089 - 546 04 84

F: Ausgleichsflächen 15.10.2019
Teil 1 - Planteil

Entwicklung einer artenreichen, extensiv genutzten, standortgerechten Wiese

Bereiche ohne Gehölzaufwuchs sind in Streifen nur alle zwei Jahre im Wechsel zu mähen, so dass jedes Jahr die Hälfte der Flächen in nicht unmittelbar benachbarten Streifen gemäht wird.

Jährliche Mahd Ende August.

Das Schnittgut bleibt bis zur Antrocknung auf der Fläche liegen und wird nach 2 bis 7 Tagen entfernt.

Die Flächen dürfen nicht gedüngt werden.

10% - 20% der Wiesenfläche ist an jährlich wechselnden Bereichen als Altgrasflur über den Winter zu belassen und erst im Folgejahr zu mähen.

Hochwüchsige, ausbreitungsfreudige Arten wie Pioniergehölze oder die Kanadische Goldrute können die konkurrenzschwachen Wiesenarten unter Umständen beeinträchtigen.

Es sind alle drei Jahre alle aufkommenden Gehölze sowie Kanadische Goldrute auszureissen.

Erforderliche Zielkontrollen

Auf dieser „Ausgleichsfläche“ ist ein Monitoring auf die Dauer von mindestens 5 Jahren durchzuführen.

Folgende Arbeitsschritte sind zu dokumentieren:

die unterschiedlichen Mähzeitpunkte sowie die Überwachung der Mähgutentfernung;

botanische und faunistische Erfassung der gut ausgebildeten Blumenwiese (notwendig zum Vergleich mit der sich entwickelnden Ausgleichsfläche);

Anfertigung von zwei Zwischenberichten sowie einem Abschlussbericht.

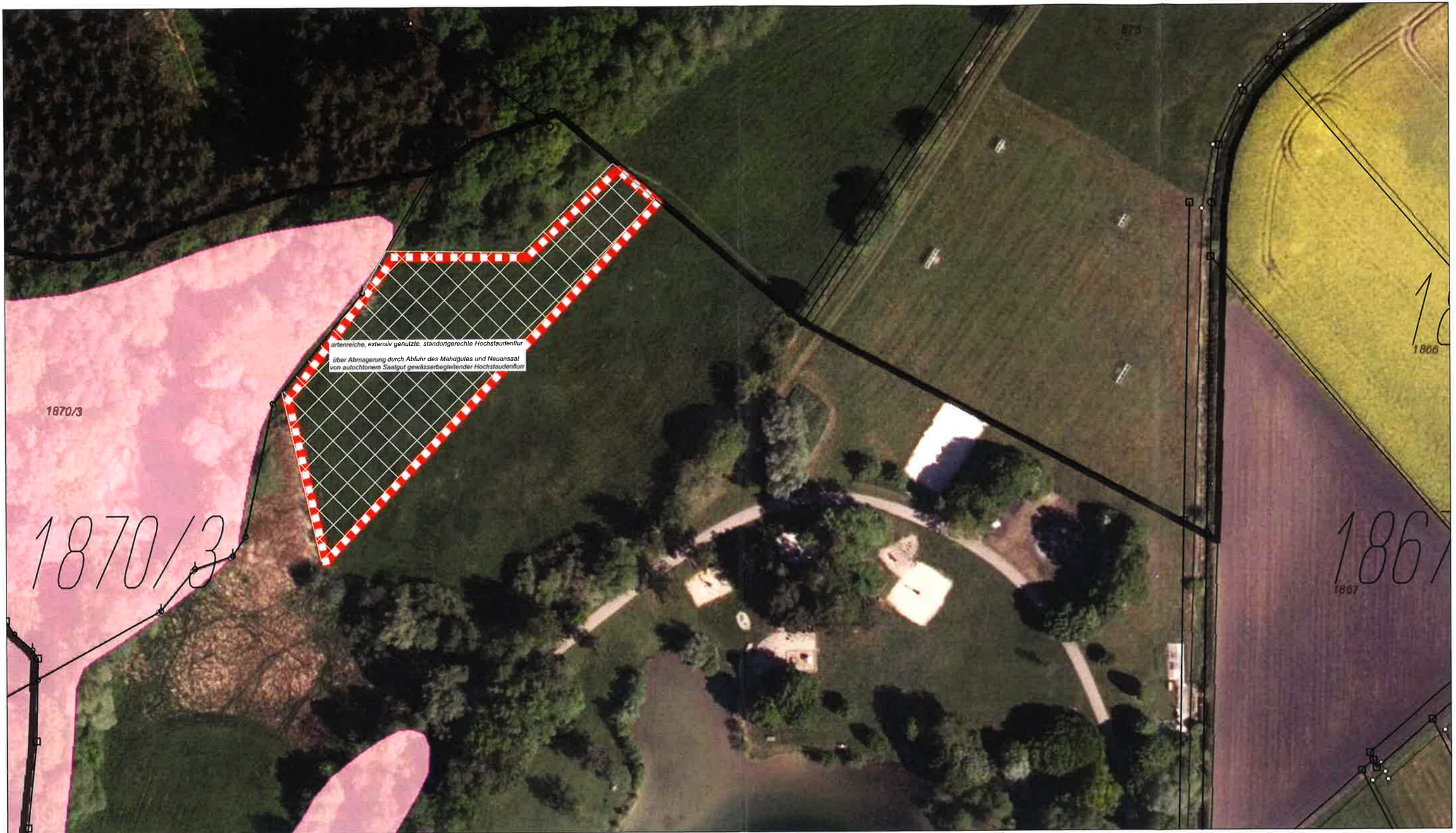
Diese sind der unteren Naturschutzbehörde auszuhändigen.

Herstellungszeit 15 Jahre

Neubau von Wohnen und Gewerbe Germering

Grünplanung Dr. Maurer
Inhaberin Dipl.-Ing. Andrea Maurer
Landschaftsarchitekten & Ingenieure - zertifizierte Baumkontrolle
Stadtplaner
Kobellstraße 5 1/2 - 82131 Stockdorf
Tel.: 089 - 546 04 84

F: Ausgleichsflächen 15.10.2019
Teil 1 - Textteil



NEUBAU VON WOHNEN UND GEWERBE GERMERING

Grünplanung Dr. Maurer
Inhaberin Dipl.-Ing. Andrea Maurer
Landschaftsarchitekten & Ingenieure - zertifizierte Baumkontrolle
Stadtplaner
Kobellstraße 5 1/2 - 82131 Stockdorf
Tel.: 089 - 546 04 84

F: Ausgleichsflächen 15.10.2019
Teil 2 - Planteil

Entwicklung einer artenreichen, extensiv genutzten Hochstaudenflur

Die nördliche Fläche ist umgehend dieses Jahr mindestens zweimal im Jahr zu mähen, das Mahdgut ist zu entfernen. Der Mähzeitpunkt ist Ende Juli, je nach Aufwuchs, damit hier ein Nährstoffentzug stattfinden kann, Anfang August durchzuführen. Eine zweite Mahd kann dann ab 15.09. durchgeführt werden. Im zweiten Jahr ist eine frühe Mahd inkl. Mahdgutentfernung Mitte Juni durchzuführen. Danach ist unmittelbar Anfang Juni eine Neuansaat mit typischen Vertretern der Hochstaudenflur des Lebensraumtyps 6430, mit standortheimischem Saatgut (u.a. Fa. Rieger –Hofmann GmbH, bestimmte Arten der Mischung 07, gewässerbegleitende Hochstaudenflur aus der Region 8, ohne Gräseranteil) fachgerecht auszubringen.

U.a. können teilweise auch die Samen vor Ort (u.a. Blaue und Gelbe Schwertlilie, Sumpfhornklee, Gewöhnlicher Gilbweiderich) verwendet werden.

Dies erfolgt nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Die Neuansaat ist durch eine sogenannte umbruchlose Ansaat auf abwechselnden Streifen mit ca. 3 m Breite durchzuführen. Hierzu ist der Altbestand abwechselnd in dem 3 m Raster (3 m breiter gemähter Altbestand, 3 m breiter, vertikutierte, gegrubberte o. gefräste Rasterfläche) zu bearbeiten.

Auf diesen 3 m breiten Streifen gelockerter Erde werden 1-2 g/m² gewässerbegleitende Hochstaudenflur-Samen ausgesät, anschließend ist diese Neuansaat zu walzen.

Im 1. Jahr nach der Ansaat ist ein erhöhter Pflegeaufwand notwendig, da der Altgrasbestand über das Jahr kurz gehalten werden muss, bis die neu ausgesäten Kräuter Blattrossetten gebildet haben. Im Folgejahr ist Anfang bis Mitte Mai nochmals ein Pflegeschnitt durchzuführen.

Nach erfolgter umbruchloser Ansaat ist die Hochstaudenflur auf Dauer alternierend einmal im Jahr zu mähen, das Mahdgut ist zu entfernen.

Für die Insektenwelt sind Bracheflächen zu belassen.

Zur Durchführung der Maßnahmen ist die Untere Naturschutzbehörde beratend hinzuzuziehen.

Erforderliche Zielkontrollen

Auf dieser „Ausgleichsfläche“ ist ein Monitoring auf die Dauer von mindestens 5 Jahren durchzuführen.

Folgende Arbeitsschritte sind zu dokumentieren:

die unterschiedlichen Mähzeitpunkte sowie die Überwachung der Mähgutentfernung;

die fachgerechte Ausführung der „Umbruchlosen Ansaat“ mit dem vorgeschriebenen Saatgut;

botanische und faunistische Erfassung der gut ausgebildeten feuchten Hochstaudenflur (notwendig zum Vergleich mit der sich entwickelnden Ausgleichsfläche);

Erfassung der sich entwickelten Aussaaten (Frühjahrs-, Sommer- sowie Herbstblüher)

mit der entsprechenden faunistischen Neuansiedlung;

Anfertigung von zwei Zwischenberichten sowie einem Abschlussbericht.

Diese sind der unteren Naturschutzbehörde auszuhändigen.

Herstellungszeit 10 Jahre

Neubau von Wohnen und Gewerbe Germering



NEUBAU VON WOHNEN UND GEWERBE GERMERING

Grünplanung Dr. Maurer
Inhaberin Dipl.-Ing. Andrea Maurer
Landschaftsarchitekten & Ingenieure - zertifizierte Baumkontrolle
Stadtplaner
Kobellstraße 5 1/2 - 82131 Stockdorf
Tel.: 089 - 546 04 84

F: Ausgleichsflächen 15.10.2019
Teil 3 - Planteil

Entwicklung einer artenreichen, extensiv genutzten, standortgerechten Wiese

Die Fläche sind für 3 Jahre mit Sonnenblumen oder Getreide auszuhagern

Die Flächen dürfen nicht gedüngt und nicht gespritzt werden.

Danach ist unmittelbar Anfang Juni eine Neuansaat mit autochtonem Saatgut

(u.a. Fa. Rieger-Hofmann GmbH, bestimmte Arten der Mischung 01,

Blumenwiese aus der Region 8, ohne Gräseranteil) fachgerecht auszubringen.

Die Wiese ist zweimal zu mähen (Ende Juni, ab Mitte September)

10% - 20% der Wiesenfläche ist an jährlich wechselnden Bereichen als Altgrasflur

über den Winter zu belassen und erst im Folgejahr zu mähen.

Hochwüchsige, ausbreitungsfreudige Arten wie Pioniergehölze oder die

Kanadische Goldrute können die konkurrenzschwachen Wiesenarten

unter Umständen beeinträchtigen.

Es sind alle drei Jahre alle aufkommenden Gehölze sowie

Kanadische Goldrute auszureissen.

Erforderliche Zielkontrollen

Auf dieser „Ausgleichsfläche“ ist ein Monitoring auf die Dauer von mindestens

5 Jahren durchzuführen. Folgende Arbeitsschritte sind zu dokumentieren:

die unterschiedlichen Mähzeitpunkte sowie die Überwachung der Mähgutentfernung;

die fachgerechte Ausführung der „Umbruchlosen Ansaat“ mit dem vorgeschriebenen Saatgut;

botanische und faunistische Erfassung der gut ausgebildeten Blumenwiese

(notwendig zum Vergleich mit der sich entwickelnden Ausgleichsfläche);

Erfassung der sich entwickelten Aussaaten (Frühjahrs-, Sommer- sowie Herbstblüher)

mit der entsprechenden faunistischen Neuansiedlung;

Anfertigung von zwei Zwischenberichten sowie einem Abschlussbericht.

Diese sind der unteren Naturschutzbehörde auszuhändigen.

Herstellungszeit 15 Jahre

Neubau von Wohnen und Gewerbe Germering

Grünplanung Dr. Maurer
Inhaberin Dipl.-Ing. Andrea Maurer
Landschaftsarchitekten & Ingenieure - zertifizierte Baumkontrolle
Stadtplaner
Kobellstraße 5 1/2 - 82131 Stockdorf
Tel.: 089 - 546 04 84

F: Ausgleichsflächen 15.10.2019
Teil 3 - Textteil

Aufgestellt am

25.09.2018

Geändert am:

15.01.2019

18.07.2019

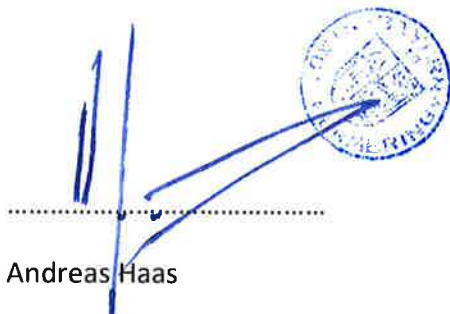
15.10.2019

Ausgefertigt

Am 11.11.2019

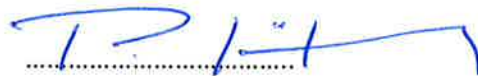
München

am 05.11.2019



Andreas Haas

Oberbürgermeister



Höldrich Architekten

(Planverfasser)

G.

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Germering hat in seiner Sitzung am 25.09.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans IG 28 c (südlich des Hochrainwegs) beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan - Vorentwurf in der Fassung vom 15.01.2019 fand in der Zeit vom 29.03.2019 bis 01.05.2019 statt.
3. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 10.04.2019 beteiligt und um Stellungnahme bis 13.05.2019 gebeten.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.07.2019 mit Begründung lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.08.2019 bis 20.09.2019 öffentlich aus.
5. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.08.2019 beteiligt und um Stellungnahme bis 23.09.2019 gebeten.
6. Der Stadtrat der Stadt Germering hat mit Beschluss vom 15.10.2019 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.10.2019 als Satzung beschlossen.

Germering, den 11.11.2019



Andreas Haas

Oberbürgermeister



7. Der Satzungsbeschluss des Stadtrats vom 15.10.2019 ist am **12.11.2019** durch Anschlag an der Amtstafel vor dem Rathaus Germering, Rathausplatz 1, bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Der Bebauungsplan IG 28 c (südlich des Hochrainwegs) ist damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurden in der Bekanntmachung hingewiesen.

Der Bebauungsplan IG 28 c (südlich des Hochrainwegs) mit Begründung liegt bei der Stadt Germering, Zimmer 409, 4. Stock während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Germering, den **13.11.2019**

.....
Andreas Haas

Oberbürgermeister

