
BEBAUUNGSPLAN

"Sondergebiet Einzelhandel mit Wohnen"

und

"Gemeinbedarf Schule und KiTa"

(im Bereich Kreuzlinger Feld)

Textliche Festsetzungen

STADT GERMERING Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel mit Wohnen“ und „Gemeinbedarf Schule und KiTa“	Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER Ammann Albers Bohn Dehm	Textliche Festsetzungen, Hinweise Fassung vom 14.01.2020	Seite 1 von 14
--	--	---	-------------------

INHALTSVERZEICHNIS

B)	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1.	Art der baulichen Nutzung	4
2.	Mass der baulichen Nutzung	5
3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	6
4.	Verkehrsflächen	7
5.	Stellplätze, Garagen	7
6.	Gestaltungsfestsetzungen	7
7.	Entwässerung, Versickerung, Versiegelung	8
8.	Immissionsschutz	8
9.	Bodenschutz und Grünordnung, Ausgleichsmaßnahmen	9
10.	Sonstige Festsetzungen	10
11.	InKraftTreten	10
C)	VERFAHRENSVERMERKE	11
D)	HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	12
1.	Hinweise durch Planzeichen	12
2.	Niederschlagswasser	12
3.	Immissionsschutz	13
4.	Denkmalschutz	13
5.	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	13
6.	Abwehrender Brandschutz	14

STADT GERMERING Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel mit Wohnen“ und „Gemeinbedarf Schule und KiTa“	Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER Ammann Albers Bohn Dehm	Textliche Festsetzungen, Hinweise Fassung vom 14.01.2020	Seite 2 von 14
--	--	---	---------------------------------

PRÄAMBEL

Die Stadt Germering erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), des Art. 79 Abs. 1 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) BayRS 2132-1-B sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), folgenden

Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel mit Wohnen" und "Gemeinbedarf Schule und KiTa"

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Sondergebiet Einzelhandel mit Wohnen" und "Gemeinbedarf Schule und KiTa" gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 14.01.2020. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- A) Planzeichnung Bebauungsplan im M 1 : 1.000 in der Fassung vom 14.01.2020
- B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 14.01.2020
- C) Verfahrensvermerke

Beigefügt sind:

- D) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- E) Begründung in der Fassung um Fassung vom 14.01.2020

Schalltechnische Voruntersuchung Ingenieurbüro Greiner, Bericht Nr. 219042/3 v. 30.12.2019

STADT GERMERING Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel mit Wohnen“ und „Gemeinbedarf Schule und KiTa“	Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER Ammann Albers Bohn Dehm	Textliche Festsetzungen, Hinweise Fassung vom 14.01.2020	Seite 3 von 14
--	--	---	---------------------------------

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Sonstiges Sondergebiet – SO Einzelhandel und Wohnen

SO

Einzelhandel
und Wohnen

Der in der Planzeichnung mit SO - Einzelhandel und Wohnen gekennzeichnete Bereich wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel mit Wohnen“ im Sinne des § 11 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

Im Erdgeschoss:

- a) Ein großflächiger Einzelhandelsmarkt mit Verkaufsflächen bis zu 2.500 m² und dem Nutzungszweck dienenden Nebenanlagen; der Einzelhandelsmarkt muss ein Sortiment von mindestens 70 % an Lebensmitteln aufweisen.
- b) sonstige Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- c) nicht störende Handwerksbetriebe

In den Obergeschossen

- d) Wohnungen
- e) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- f) Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- g) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- h) Anlagen für Verwaltungen

STADT GERMERING Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel mit Wohnen“ und „Gemeinbedarf Schule und KiTa“	Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER Ammann Albers Bohn Dehm	Textliche Festsetzungen, Hinweise Fassung vom 14.01.2020	Seite 4 von 14
--	--	---	-------------------

1.2 Fläche für den Gemeinbedarf Schule und KiTa

Schule und
KiTa

Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Bereich wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und Kindertagesstätte“ festgesetzt.

Zulässig sind:

- a) Schulgebäude und dem Nutzungszweck dienende Anlagen für schulische Zwecke
- b) Anlagen für die Betreuung von Kindern
wie z. B. Kinderkrippe, Kindertagesstätte, Kinderhort, Kindergarten

Ausnahmsweise zulässig sind:

- c) Wohnungen in den Obergeschossen

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

SO 0,8
Gemeinbedarf 0,6

Die maximal zulässige Grundfläche darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,9 überschritten werden.

2.2

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung

2.3

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen in Bezug auf die Höhenfestsetzungen

Entlang der Nutzungsabgrenzung sind in einem Bereich von 1,5 m zu beiden Seiten des Planzeichens anstelle der festgesetzten minimalen und maximalen Wandhöhen alternativ auch die im jeweils angrenzenden Bereich festgesetzten minimalen und maximalen Wandhöhen zulässig.

2.4 OK 544,00

max. zulässige Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (z. B. 544,00 m ü. NN)

Die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses darf die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen nicht überschreiten. Dies gilt auch für die Oberkante von Terrassen.

2.5 WH 8,75-10,75

Wandhöhe als Mindest- und Höchstmaß (z. B. 8,75 – 10,75)

2.6 WH 6,75

max. zulässige Wandhöhe (z. B. 6,75 m)

STADT GERMERING Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel mit Wohnen“ und „Gemeinbedarf Schule und KiTa“	Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER Ammann Albers Bohn Dehm	Textliche Festsetzungen, Hinweise Fassung vom 14.01.2020	Seite 5 von 14
--	--	---	---------------------------------

2.7 Bezugspunkte für Höhe baulicher Anlagen

Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist die maximal zulässige Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses.

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Dachabschluss der äußeren Dachhaut bzw. der Attika (ohne Absturzsicherungen wie z. B. Geländer) an deren höchstem Punkt.

2.8 Höhe von Dachaufbauten

Zulässig sind technische Dachaufbauten (z.B. Aufzüge, Lüftungsanlagen) bis zu einer Höhe von maximal 3 m über der jeweils maximal zulässigen Wandhöhe (WH), wenn sie zur Gebäudeaußenkante mindestens um das Maß ihrer Höhe zurückversetzt sind und die Fläche des jeweiligen Dachaufbaus max. 15 m² beträgt.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

3.1 Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt: Ein allseitiger Grenzanbau (bezogen auf seitliche, vordere und rückwärtige Grundstücksgrenzen) ist verpflichtend. Die Länge von Gebäuden darf über 50 m betragen.

3.2



Baugrenze 1 oberirdische bauliche Anlagen

Bauliche Anlagen sind nur innerhalb der in der Planzeichnung durch die Baugrenze 1 festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.3



Baugrenze 2 bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

Innerhalb der in der Planzeichnung durch die Baugrenze 3 festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.

3.4

Außerhalb der durch die Baugrenze 1 gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind ausgenommen in den Flächen nach Ziff. 3.5 nur zulässig:

1. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO,
2. Tiefgaragenzufahrten, Tiefgaragenzugänge, Tiefgaragenaufzüge und -treppen, sowie Anlagen zur Tiefgaragenbe- und -entlüftung,
3. Balkone,
4. Terrassen,
5. Bauliche Anlagen zum Sichtschutz von Terrassen und Balkonen
6. Freischankflächen.

STADT GERMERING Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel mit Wohnen“ und „Gemeinbedarf Schule und KiTa“	Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER Ammann Albers Bohn Dehm	Textliche Festsetzungen, Hinweise Fassung vom 14.01.2020	Seite 6 von 14
--	--	---	---------------------------------

3.5



In den gekennzeichneten Flächen sind nur zulässig:

1. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO,
2. Tiefgaragenzufahrten, Tiefgaragenzugänge, Tiefgaragenaufzüge und -treppen, sowie Anlagen zur Tiefgaragenbe- und -entlüftung,
3. Freischankflächen

Soweit die Flächen nicht für vorstehende Anlagen in Anspruch genommen werden, sind diese dauerhaft zu begrünen.

3.7 **Abstandsflächen, Abstandsregelung**

Gemäß Art. 6 Abs. 7 BayBO wird festgesetzt, dass die Tiefe der Abstandsfläche 0,4 H, mindestens 3 m beträgt.

4. **VERKEHRSFLÄCHEN**

4.1



öffentliche Straßenverkehrsfläche

4.2



Straßenbegrenzungslinie

5. **STELLPLÄTZE, GARAGEN**

Es gilt die Satzung über die Anzahl, Herstellung, Bereithaltung und Ausgestaltung von Kfz-Stellplätzen (Stellplatzsatzung-KfzFABs) der Stadt Germering in der jeweils geltenden Fassung.

6. **GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN**

6.1 **Dachneigung**

Zulässig sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis max. 10°.

Bei Nebenanlagen sind Flachdächer oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° bis max. 10° zulässig.

6.2 **Versorgungsanlagen**

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

6.3 **Behälter für Abfallbeseitigung**

Soweit Müllbehälter nicht in den Gebäuden untergebracht werden, sind diese einzuhausen.

STADT GERMERING Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel mit Wohnen“ und „Gemeinbedarf Schule und KiTa“	Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER Ammann Albers Bohn Dehm	Textliche Festsetzungen, Hinweise Fassung vom 14.01.2020	Seite 7 von 14
--	--	---	-------------------

7. ENTWÄSSERUNG, VERSICKERUNG, VERSIEGELUNG

Das von Dach- und Belagsflächen abfließende unverschmutzte Niederschlagswasser ist zu versickern und darf der öffentlichen Kanalisation nicht zugeführt werden (Trennsystem).

8. IMMISSIONSSCHUTZ

Festsetzungen durch Planzeichnung:

In der Planzeichnung sind folgende Schallschutzmaßnahmen zu kennzeichnen:

- Markierung von Gebäudefassaden bzw. Baugrenzen mit Anforderungen an den Schallschutz gegen die Verkehrsgläusche gemäß DIN 4109-1:2016-07 entsprechend der Abbildung im Anhang A, Seite 5.

8.1 Verkehrsgeräusche (Straßen- und Schienenverkehr)

1. An den schallzugewandten Nordfassaden der Riegelbebauung entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes ist nach Möglichkeit eine Grundrissorientierung vorzunehmen, die dort keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) vorsieht. Alternativ sind für diese Räume Schallschutzkonzepte zur Minderung der Geräuschbelastung vor den Fenstern (z.B. durch verglaste Vorbauten oder Loggien) vorzusehen. In jedem Fall sind die unter Punkt 2 genannten Anforderungen an den passiven Schallschutz einzuhalten.

2. An den in der Planzeichnung markierten Fassaden sind folgende gesamte bewertete Bauschalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 7 einzuhalten, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen werden:

a) Für Aufenthaltsräume in Wohnungen:

 **Gelb markierte Fassaden** $R'_{w,ges} \geq 40 \text{ dB}$

 **Orange markierte Fassaden** $R'_{w,ges} \geq 35 \text{ dB}$

b) An den farblich markierten Fassaden ist der Einbau von schallgedämmten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer vorzusehen, sofern diese Räume nicht über weniger geräuschbelastete Fassaden belüftet werden.

c) An allen nicht farblich markierten Fassaden wird ebenfalls die Einhaltung von $R'_{w,ges} \geq 35 \text{ dB}$ für die genannten Aufenthaltsräume empfohlen.

d) Für Büroräume und Ähnliches können die genannten Gesamtschalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ um 5 dB reduziert werden. Bei ruhebedürftigen bzw. hochwertigen Büronutzungen sollten die o. g. Anforderungen nicht reduziert werden.

e) Für den Fall der abschnittswisen Realisierung der Bebauung innerhalb des Bebauungsplangebietes sind im Zuge des Bauvollzugs die o.g. Anforderungen an

STADT GERMERING Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel mit Wohnen“ und „Gemeinbedarf Schule und KiTa“	Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER Ammann Albers Bohn Dehm	Textliche Festsetzungen, Hinweise Fassung vom 14.01.2020	Seite 8 von 14
--	--	---	-------------------

den passiven Schallschutz unter Berücksichtigung der baulichen Situation gegebenenfalls anzupassen.

- Bei der Planung der Tiefgaragen für die geplanten Wohnbebauung sowie deren Zu- und Ausfahrtsbereichen ist darauf zu achten, dass die Tiefgaragenrampen entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik eingehaust bzw. in den Gebäuden integriert werden. Die Zu- und Ausfahrtsrampen sind zudem innen schallabsorbierend auszukleiden. Mögliche Rolltore und Regenrinnen sind lärmarm auszuführen.

8.2 Gewerbegeräusche (Feuerwehr und Verbrauchermarkt)

- An den violett markierten Fassaden bzw. Baugrenzen sind zum Lüften (Öffnen) notwendige Fenster von nachts schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) nicht zulässig. Die zum Lüften notwendigen Fenster dieser Räume sind an den nicht markierten Fassaden zu situieren.
- Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für die gewerblichen Nutzungen (Verbrauchermarkt) innerhalb des Plangebietes sind die baulichen, technischen und organisatorischen Schallschutzmaßnahmen zur Sicherstellung der Verträglichkeit mit den umliegenden Wohnnutzungen festzulegen.

9. BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG, AUSGLEICHSMAßNAHMEN

9.1 Überdeckung Tiefgarage

Im Bereich von nicht mit baulichen Anlagen, Stellplätzen und Wegen überbauten Flächen oberhalb von Tiefgaragen sowie mit baulichen Anlagen unterbauten Flächen muss der Bodenaufbau eine Mindestaufbaustärke von 60 cm haben.

9.2 Dachbegrünung

Alle Dachflächen eines vierten Vollgeschosses sind, ausgenommen der Flächen für Dachaufbauten zu begrünen.

9.3 Grünordnung



Entlang der Straße A und der Alfons-Baumann-Straße ist im Baugebiet eine durchgängige Baumreihe mit einheitlichen Bäumen einer heimischen und standortgerechten Art der 1. Ordnung (z. B. Linde, Spitzahorn, Eiche) zu pflanzen.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte können für Grundstückszufahrten o.ä. geändert werden. Die festgesetzte Anzahl an Bäumen darf nicht unterschritten werden.

STADT GERMERING Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel mit Wohnen“ und „Gemeinbedarf Schule und KiTa“	Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER Ammann Albers Bohn Dehm	Textliche Festsetzungen, Hinweise Fassung vom 14.01.2020	Seite 9 von 14
--	--	---	---------------------------------

9.4 Pflanzqualitäten:

Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14 -16 oder Solitär in vergleichbarer Größenordnung

9.5 Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Die Pflanzungen sind spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode anzulegen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie bei Ausfall zu ersetzen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben in den Güteanforderungen der entfernten Bepflanzung zu entsprechen.

Die Verwendung von fremdländischen Großgehölzen, insbesondere von Nadelhölzern mit besonderen Wuchsformen, ist nicht zulässig.

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind Pflanzenarten zu verwenden, die der potenziellen natürlichen Vegetation des Planungsgebietes entsprechen.


9.6 Versiegelung nicht unterbauter Flächen

Oberirdische Stellplätze sowie Zufahrten zu den Stellplätzen sind wasserdurchlässig zu gestalten oder mit fugenreichem Belag anzulegen.

9.7 Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB ist durch vertragliche Vereinbarung gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB der Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen. Das Ausgleichserfordernis beläuft sich auf 1,785 ha. Die vorgesehenen Flächen befinden sich in der Gemeinde und Gemarkung Alling.

10. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

11. INKRAFTTRETEN

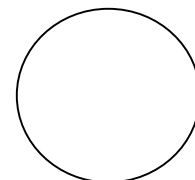
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Germering

.....

Andreas Haas

Oberbürgermeister



Siegel

STADT GERMERING Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel mit Wohnen“ und „Gemeinbedarf Schule und KiTa“	Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER Ammann Albers Bohn Dehm	Textliche Festsetzungen, Hinweise Fassung vom 14.01.2020	Seite 10 von 14
--	--	---	----------------------------------

C) VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Der Stadtrat hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde amortüblich (in Schriftform und digital) bekannt gemacht.
- 2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vomhat in der Zeit vombisstattgefunden
- 3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- 4) Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- 5) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- 6) Die Stadt Germering hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Germering, den

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

- 7) Ausgefertigt
Germering, den

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

- 8) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden bei der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.


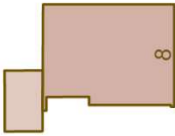


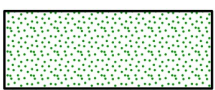
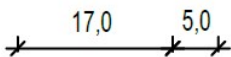
Germering, den

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

STADT GERMERING Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel mit Wohnen“ und „Gemeinbedarf Schule und KiTa“	Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER Ammann Albers Bohn Dehm	Textliche Festsetzungen, Hinweise Fassung vom 14.01.2020	Seite 11 von 14
--	--	---	----------------------------------

D) HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 1.1  Bestehende Flurstücksgrenze
- 1.2  Bestehende Haupt- und Nebengebäude
- 1.3  Bestehende Flurstücksnummer
- 1.4  Vorschlag für die Bebauung
- 1.5  Verkehrsgrünflächen
- 1.6  Maßzahlen in m

2. NIEDERSCHLAGSWASSER

2.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von unverschmutztem gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

STADT GERMERING Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel mit Wohnen“ und „Gemeinbedarf Schule und KiTa“	Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER Ammann Albers Bohn Dehm	Textliche Festsetzungen, Hinweise Fassung vom 14.01.2020	Seite 12 von 14
--	--	---	----------------------------------

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

2.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Zu Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes ATV-DVWK-M153 Handlungs-empfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (ATV-DVWK) empfohlen.

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

3. IMMISSIONSSCHUTZ

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbelästigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrüben-ernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

4. DENKMALSCHUTZ

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 Verzögern der Unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Germering) oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

5. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

5.1 Erdarbeiten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Ablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

5.2 Bodenbelastungen

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher

STADT GERMERING Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel mit Wohnen“ und „Gemeinbedarf Schule und KiTa“	Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER Ammann Albers Bohn Dehm	Textliche Festsetzungen, Hinweise Fassung vom 14.01.2020	Seite 13 von 14
--	--	---	----------------------------------

empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

6. ABWEHRENDER BRANDSCHUTZ

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW_Arbeitsblatt W405 ist in Wohngebieten von mindestens 800 l/min, jeweils über 2 Stunden erforderlich.

Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind in Wohngebieten von ca. 140 m zu situieren.

Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.

Die Mindestabstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker VDE 0132 und 0210 entsprechen. Zur Durchführung eines sicheren Löschangriffs muss der Abstand zwischen dem möglichen Standplatz eines Strahlrohres (z.B. Geländeoberfläche, Balkon, Traufe) und den Leiterseilen mindestens 9,50 m betragen.

STADT GERMERING Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel mit Wohnen“ und „Gemeinbedarf Schule und KiTa“	Arbeitsgemeinschaft KreuzlinGER Ammann Albers Bohn Dehm	Textliche Festsetzungen, Hinweise Fassung vom 14.01.2020	Seite 14 von 14
--	--	---	----------------------------------