

## D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1 Art der baulichen Nutzung Kerngebiet

- 1.1 Das Kerngebiet MK setzt sich aus den Teilgebieten MK 1.1 und MK 1.2 zusammen.
- 1.2 In den Teilgebieten MK 1.1 und MK 1.2 sind die gem. § 7 Abs. 2 Ziff. 2 und Ziff. 5 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen nicht zulässig.
- 1.3 In den Teilgebieten MK 1.1 und MK 1.2 sind die gem. § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Tankstellen) nicht zulässig.
- 1.4 Im Teilgebiet MK 1.1 sind Einzelhandelsbetriebe ausschließlich beschränkt auf das 1. Untergeschoss und das Erdgeschoss zulässig.
- 1.5 Im MK 1.1 sind Wohnungen innerhalb der gem. Planzeichenziffer A) 2.2 (Flächen für die Wohnnutzung im Kerngebiet) festgesetzten Fläche zulässig im Umfang von höchstens 45 % der im Rahmen der Baugenehmigung zugelassenen GF zulässig (§7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO).
- 1.6 Entlang der Baulinie zum Therese-Giese-Platz sind bis zu einer Tiefe von 20 m keine Wohnungen im Erdgeschoss zulässig.
- 1.7 Im MK 1.2 sind Wohnungen im Umfang von höchstens 45 % der im Rahmen der Baugenehmigung zugelassenen GF zulässig (§7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO).

### 2 Art der baulichen Nutzung Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke

- 2.1 Die in der Planzeichnung als Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke festgesetzte Fläche dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zur Kinderbetreuung. Ausnahmsweise können weitere Nutzungen für soziale Zwecke zugelassen werden.

### 3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 In der Gemeinbedarfsfläche darf die gem. Planzeichen festgesetzten Grundflächenzahl durch bauliche Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.

### 4 Höhenentwicklung

- 4.1 Die im Plan festgesetzten Wandhöhen beziehen sich auf folgende Höhenkoten:

MK 1.1: östlicher Bauraum mit einer maximalen Wandhöhe von 7,5 m:

539,0 m über N.N.

MK 1.1: westlicher Bauraum mit einer maximalen Wandhöhe von 25,0 m:

536,5 m über N.N.

MK 1.2 und GB für soziale Zwecke:

539,0 m über N.N.

- 4.2 Die zulässigen Wandhöhen dürfen durch Dachaufbauten um bis zu 4,0 m überschritten werden. Bei Herstellung von nutzbaren Dachgärten dürfen die Wandhöhen durch erforderliche Absturzsicherungen um bis zu 1,20 m überschritten werden.

- 4.3 Im Kerngebiet MK 1.2 ist das oberste Geschoss, sofern es eine Wandhöhe von 15,0 m überschreitet, mindestens allseits um das Maß von 2,0 m von der jeweiligen Baugrenze bzw. der Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung zurückzusetzen.

## **5 Überbaubare Grundstücksfläche**

- 5.1 Im Kerngebiet MK 1.1 sind Überschreitungen der Baugrenzen und Baulinie durch Balkone und Erker erst ab dem 2. Obergeschoss zulässig.
- 5.2 Im Kerngebiet MK 1.1 dürfen die festgesetzten Baugrenzen und Baulinie mit einer Tiefe von 1,5 m auf einer Länge von nicht mehr als 1/3 der Fassade durch Balkone und Erker überschritten werden.
- 5.3 Ein Zurückbleiben von der Baulinie im obersten Geschoss ist zulässig.

## **6 Dachgestaltung, Dachaufbauten**

- 6.1 Im Planungsgebiet sind ausschließlich Flachdächer mit einer maximalen Neigung von 10° zulässig.
- 6.2 Anlagen, die der Nutzung der Sonnenenergie dienen, Dachfenster und Oberlichter sind allgemein zulässig.
- 6.3 Technische Dachaufbauten müssen allseits um das Maß ihrer Höhe, jedoch mindestens um 3,0 m, von der Dachtraufe des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt sein. Technische Dachaufbauten sind zusammenzufassen und mit einem Sichtschutz seitlich einzufassen und dürfen einen Anteil von 50 % der Dachfläche nicht überschreiten. Dies gilt nicht bei Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.

## **7 Nebenanlagen**

- 7.1 In den Kerngebieten sind Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hiervon ausgenommen sind Zufahrten und sonstige Erschließungsflächen, nicht überdachte Fahrradabstellanlagen, Freispielflächen, Terrassen und ausschließlich in der Gemeinbedarfsfläche auch Einhausungen für Müllcontainer und Abstellräume für Spielgerät.

## **8 Einfriedungen**

- 8.1 Bei Einfriedungen muss eine Bodenfreiheit mindestens 8 cm betragen.

## **9 Garagen, Tiefgaragen, Stellplätze sowie Zu- und Ausfahrten**

- 9.1 In den Kerngebieten sind die erforderlichen Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen zu errichten. Hiervon ausgenommen sind Anlieferstellplätze.
- 9.2 Sofern eine mechanische Entlüftung der Tiefgarage erforderlich ist, sind diese Einrichtungen in das Gebäude integriert über Dach zu führen.
- 9.3 Über die gemäß Planzeichnung festgesetzten Zu- und Ausfahrtsbereiche sind keine Zu- und Ausfahrten hinaus zulässig.
- 9.4 Nicht überbaute Tiefgaragenteile außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen müssen um mindestens 0,60 m abgesenkt und mit mindesten 0,60 m fachgerechtem Bodenaufbau überdeckt werden.

## **10 Abgrabungen**

- 10.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig. Topographische Modellierungen im Sinne einer Aufschüttung für Freiflächen und Kinderspielanlagen sind bis max. 2,00 m zulässig.

## **11 Gehrechtsflächen**

- 11.1 Für die im Plan entsprechend gekennzeichneten Flächen G1 ist ein Gehrecht von der Gabriele-Münter-Straße zum Therese-Giese-Platz mit einer durchgängig nutzbaren Breite von mindestens 3 m im Erdgeschoss zugunsten der Allgemeinheit dinglich zu sichern. Von der im Plan festgesetzten Lage kann abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- 11.2 Das Gehrecht gem. Planzeichenziffer A) 7.8 (Fläche zu belasten zugunsten der Allgemeinheit und Fläche mit Fahrrecht zu belasten für beschränkten Personenkreis, z.B. Notfahrzeuge, Einsatzfahrzeuge) zu Gunsten der Allgemeinheit darf auch für die Feuerwehrumfahrung genutzt werden.

## **12 Grünordnung**

- 12.1 Die Bepflanzung der Freiflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind durch Pflanzung gleichwertiger, standortgerechter Bäume und Sträucher in der darauffolgenden Pflanzperiode nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen gem. D.12.8 zu entsprechen.
- 12.2 Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.
- 12.3 Die gem. Planzeichen A.6.1 als zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Flächen im MK 1.1, im GB sowie MK 1.2 sind zu max. 75% als strapazierfähige Rasenflächen und zu mind. 25% mit einer bienen- und insektenfreundlichen, blütenreichen Wildkräuterwiese oder entsprechenden Staudenpflanzungen in der auf die Nutzungsaufnahme folgende Pflanzperiode herzustellen und dauerhaft zu pflegen.
- 12.4 Im GB für soziale Zwecke sind mindestens 20 % der Grundstücksfläche gem. D.12.3 zu begrünen und zu bepflanzen. Die gem. Ziff. A.6.1. als zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Flächen können darauf angerechnet werden.
- 12.5 Im MK 1.1 und MK 1.2 sind innerhalb der gem. A.6.1 festgesetzten Flächen ausnahmsweise Wege, Zufahrten und Erschließungsflächen sowie Fahrradabstellplätze zu max. 30 % zulässig.
- 12.6 Wege und Erschließungsflächen sowie Fahrradabstellplätze sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und soweit funktional möglich mit sickerfähigem Aufbau und Belag zu versehen.
- 12.7 Im MK 1.1 und MK 1.2 sind in der gem. Ziff. A.6.1 festgesetzten Flächen jeweils mind. 6 einheimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die Pflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen gem. D.12.8 zu

entsprechen.

- 12.8 Zu pflanzende Gehölze müssen folgende Güteanforderungen und Mindestpflanzgrößen erfüllen:
- Laubbäume 1. Wuchsordnung (Endwuchshöhe größer 20 m): Hochstamm, Stammumfang 20-25 cm
  - Laubbäume 2. Wuchsordnung (Endwuchshöhe 10-20 m): Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm
  - Laubbäume 3. Wuchsordnung (Endwuchshöhe bis 10 m): Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm
  - Obstbäume: Hoch- oder Halbstamm, Stammumfang 14-16 cm
  - Sträucher: versetzte Sträucher 60-100 cm
- 12.9 Bei Pflanzung von Bäumen 1. Wuchsordnung in Belagsflächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 24 m<sup>2</sup> mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtdicke von 1,50 m vorzusehen. Bei Pflanzungen auf Tiefgaragen und sonstigen unterbauten Flächen ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 1,00 m vorzusehen. Bei Pflanzung von Bäumen 2. und 3. Wuchsordnung in Belagsflächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 16 m<sup>2</sup> mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtdicke von 1,00 m vorzusehen. Bei Pflanzungen auf Tiefgaragen und sonstigen unterbauten Flächen ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 0,80 m vorzusehen.
- 12.10 Die gem. D.6.1 und A.6.2 festgesetzten Flachdächer sind extensiv mit einer blütenreichen Sedum-Mischung zu begrünen. Der Aufbau muss aus einer mindestens 10 cm dicken, durchwurzelbaren Substratschicht aus einem Lava-Bims-Gemisch mit 8-10% Humusanteil bestehen.

## **E. HINWEISE DURCH TEXT**

### **1 Verhältnis zu kommunalen Satzungen**

- 1.1 Soweit im Rahmen dieses Bebauungsplanes nichts Abweichendes geregelt ist, gelten die kommunalen Satzungen uneingeschränkt in der zum Zeitpunkt des Bauantrages jeweils gültigen Fassung.

### **2 Artenschutz**

- 2.1 Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind verschiedene Maßnahmen umzusetzen. Für genauere Ausführungen wird auf die Erhebung der ökologischen Bestandssituation zur artenschutzrechtlichen Prüfung (Fisel und König, Stand 16.11.2017) verwiesen.
- 2.2 Rodungsarbeiten und Baufeldfreimachung sind nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen 1. Oktober bis 28. Februar zulässig (§ 39 BNatSchG). Mögliche Fassadenarbeiten und Abrisse sollten ebenfalls nur in diesem Zeitraum durchgeführt werden. Außerhalb dieser Frist sind Rodungen und Abrissarbeiten nur möglich nach vorheriger Gebäudekontrolle bzw. des Nachweises, dass in den Gebäuden/Bäumen keine Vogelarten und Fledermäuse vorkommen.

### **3 Wasserwirtschaft**

- 3.1 Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- und Schichtwasser sichern muss. Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenanker mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.
- 3.2 Sollten Bauwerke, wie z.B. Tiefgaragen und Keller in den Grundwasserkörper hineinreichen, sind diese wasserdicht auszubilden und auftriebssicher herzustellen. Für Bauwerke, die so tief gründen, dass ein Grundwasseraufstau zu erwarten ist, muss ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt werden. Gleiches gilt für eine eventuell erforderliche Bauwasserhaltung.

### **4 Versickerung/Entwässerung**

- 4.1 Das Niederschlagswasser von Dachflächen; Tiefgaragen und befestigten Flächen ist unter Nutzung der Retentionskapazität der Dachflächen auf den Baugrundstücken zu versickern. Eine Versickerung über Rigolen bzw. Sickerschächte ist allgemein zulässig.
- 4.2 Bei der Versickerung sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu berücksichtigen. Vom Baubewerber ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die Vorgaben aus der NWFreiV und der TRENGW anzuwenden sind. Für die Bemessung und Planung von Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit

Regenwasser) verwiesen. Sollten die Vorgaben zur erlaubnisfreien Versickerung nicht eingehalten werden können, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt einzuholen.

- 4.3 Sollten Bauwerke, wie z.B. Keller, in den Grundwasserkörper hineinreichen, sind diese wasserdicht auszubilden und auftriebssicher herzustellen. Für Bauwerke, die so tief gründen, dass ein Grundwasserstau zu erwarten ist, muss ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt werden.
- 4.4 Die Gebäude sind wasserdicht zu errichten. Tiefer liegende Gebäudeteile und Lichtgräben sind gegen eindringendes Niederschlagswasser zu schützen. Die Tiefgaragenein- und -ausfahrt ist baulich zum Schutz vor Überflutung mit einer Überhöhung von 10 cm gegenüber der angrenzenden öffentlichen Straßenfläche auszubilden. Durch die entstehende Bebauung darf es zudem zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen (§ 37 WHG).

## **5 Bodenschutz**

- 5.1 Der Oberboden, bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen, anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).
- 5.2 Die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ in der aktuellsten Fassung ist zu beachten.

## **6 Baumschutz**

- 6.1 Die Berücksichtigung der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und der RAS-LP4 „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren“ sind in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.
- 6.2 Geeignete technische Maßnahmen sind Baumschutzvorrichtungen (z.B. Bügel, Poller), die die Bäume vor Anfahrschäden und Verdichtung schützen.

## **7 Pflanzliste**

- 7.1 Bäume (Solitär, 4xv., mit Drahtballierung):

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia tomentosa</i>	Silberlinde
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
- 7.2 Sträucher (2xv., ohne Ballen, 60-100):

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
-------------------	---------------

<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Kupfer-Felsenbirne
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Ribes sanguineum</i>	Blut-Johannisbeere
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa glauca</i>	Hecht-Rose

7.3 Kletterpflanzen (Solitär, 3xv., im Container):

<i>Clematis alpina</i>	Alpen-Waldrebe
<i>Clematis vitalba</i>	Gewöhnliche Waldrebe
<i>Humulus lupulus</i>	Hopfen
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	Wilder Wein

7.4 Es sind die Vorgaben zur Pflanzenverwendung gem. der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV 202-023 „Giftpflanzen – Beschauen, nicht kauen“ zu berücksichtigen.

## 8 Pflanzenmischung für Dachbegrünung

8.1 Einsatz von: Adonisröschen, Behaarter Günsel, Kugel-Lauch, Färberkamille, Färbermeister, Kalkaster, Ochsenauge, Silberdistel, Skabiosen-Flockenblume, Wirbeldost, Schwarzer Geißklee, Purpurgeißklee, Natternkopf, Ysop, Pechnelke, Sandfingerkraut, Große Braunelle, Steppensalbei, Milder Mauerpfeffer, Purpur-Fetthenne, Gewöhnlicher Thymian

## 9 Denkmalschutz

9.1 Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Germering) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

## 10 Sonstiges

10.1 Alle zitierten DIN können beim Beuth-Verlag, Berlin, bezogen werden. Zudem sind alle Normen und Richtlinien im Archiv des Patentamts hinterlegt.

## 11 Barrierefreie Nutzung

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

## 12 Energiesparendes Bauen

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

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
  
2. Die Information der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 4 Satz 2 BauGB Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
  
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis .....beteiligt.
  
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
  
5. Die Stadt Germering hat mit Beschluss des Stadtrats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Sitzung beschlossen.

Germering, den .....

(Siegel)

.....

Andreas Haas - Oberbürgermeister -

7. Ausgefertigt,

Germering, den .....

(Siegel)

.....

Andreas Haas - Oberbürgermeister -

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Germering, den .....

(Siegel)

.....

Andreas Haas - Oberbürgermeister -