

VORENTWURF

**BEBAUUNGSPLAN
IG 12.2 „VOLKSFESTPLATZ - KINDERBETREUUNG UND
GRÜNANLAGE“
FASSUNG VOM 16.04.2024**

TEIL A: PLANZEICHNUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANZEICHNUNG



Kinderbetreuungseinrichtung

GR 540
WH 4,40
EG 541,45

GR 270
WH 4,40
EG 541,20

GR 500
WH 7,20
EG 541,30

Bebauungsplan
IG 12.3
(im Verfahren)

rechtskräftiger
Bebauungsplan
IG 12



VORENTWURF

Bebauungsplan IG 12.2
"Volksfestplatz - Kinderbetreuung
und Grünanlage"
Planzeichnung

Fassung vom 16.04.2024
von Angerer Architekten und Stadtplaner GbR
Am Knie 11 | 81241 München | Tel.: 089 - 561602 | mail@vonangerer.de

M 1:1.000

Norden
Maßstab 1:1000



Die Stadt Germering erlässt aufgrund

- § 2 Abs. 1 sowie §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- Art. 81 Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen vom Architekturbüro von Angerer Architekten und Stadtplaner in München gefertigten Bebauungsplan IG 12.2 "Volksfestplatz - Kinderbetreuung und Grünanlage" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als

S a t z u n g .

Der Geltungsbereichs des neuen Bebauungsplans IG 12.2 "Volksfestplatz - Kinderbetreuung und Grünanlage" ersetzt in diesem Teilbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan IG 12.

I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



1. Maß der baulichen Nutzung

- | | | |
|-----|------------------|---|
| 1.1 | GR 500 | max. zulässige Grundfläche
(in Quadratmeter; z.B. 500 qm) |
| 1.2 | WH 7,20 | max. zulässige Wandhöhe in Bezug auf die Erdgeschosshöhe
(in Meter, z.B. 7,20 m) |
| 1.3 | EG 541,30 | max. zulässige Höhe Erdgeschoss als Bezugspunkt über NHN
für die festgesetzte Wandhöhe (in Meter, z.B. 541,30 m ü.NHN) |



2. Baugrenzen

- | | | |
|-----|---|-----------|
| 2.1 |  | Baugrenze |
|-----|---|-----------|

3. Flächen für den Gemeinbedarf

- | | | |
|-----|---|--|
| 3.1 |  | Flächen für den Gemeinbedarf |
| 3.2 | 
<small>Kinderbetreuungseinrichtung</small> | Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
mit der Zweckbestimmung "Kinderbetreuungseinrichtung" |

4. Flächen für Verkehr

- | | | |
|-----|---|----------------------------|
| 4.1 |  | Straßenbegrenzungslinie |
| 4.2 |  | öffentliche Verkehrsfläche |

4.3  öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung


4.4  Verkehrsberuhigter Bereich

5. Grünflächen

5.1  öffentliche Grünfläche


5.2  Parkanlage

5.3  Spielplatz

5.4  Einzelbaum, bestehend und zu erhalten

5.5  Einzelbaum, neu zu pflanzen

6. Sonstige Planzeichen

6.1  Grenze des Geltungsbereich des Bebauungsplans

6.2  Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung

6.3  Fläche für Gemeinschaftsstellplätze

6.4 Gst Gemeinschaftsstellplätze

6.5  Maßangabe in Meter (z.B. 17,00 m)

II. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

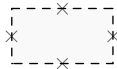


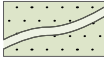

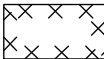

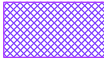
1.  räumliche Geltungsbereiche der benachbarten Bebauungspläne

2.  bestehende Grundstücksgrenze

3. 369/1 Flurstücksnummer

4.  bestehender Baukörper

5.  vorgeschlagener Baukörper

6.		abzubrechender Baukörper
7.		vorgeschlagene Freiflächengestaltung
8.		vorgeschlagener öffentlicher Stellplatz
9.		vorgeschlagener Weg in öffentlicher Grünfläche
10.		vorgeschlagene Grünflächen in öffentlicher Verkehrsfläche
11.		Altlastenverdachtsfläche (ehemalige Kiesgrube)
12.		Höhenreferenzpunkt über NHN. (in Meter, z.B. 541,00 m ü.NHN)
13.		Bereich mit besonderer Anforderung an den Bodenschutz (siehe Punkt III.9. Altlasten)

III. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Maß der baulichen Nutzung

1.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch

- die in der Planzeichnung festgelegte zulässige Grundfläche
- das in der Planzeichnung festgelegte Höchstmaß für die Wandhöhe

1.2 Für die festgesetzte Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Außenkante der Dachhaut, bzw. der Attika (ohne Absturzsicherung wie z.B. Geländer) an deren höchstem Punkt.

1.3 Die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses darf die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen maximal um 30 cm überschreiten. Dies gilt auch für die Oberkante von Terrassen.

1.4 Technische Dachaufbauten (z.B. Aufzüge, Lüftungsanlagen) bis zu einer Höhe von maximal 3,0 m über der jeweils maximal zulässigen Wandhöhe (WH) sind zulässig, wenn sie zur Gebäudeaußenkante mindestens um das Maß ihrer Höhe zurückversetzt sind und die Fläche des jeweiligen Dachaufbaus max. 15 m² beträgt.

1.4 Die festgesetzte Grundfläche darf durch die Flächen von Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden.

2. Baugrenzen

2.1 Die Baugrenzen dürfen zur Errichtung von Balkonen um maximal 2,00 m und zur Errichtung von Terrassen um maximal 4,00 m überschritten werden.

2.2 Zur Errichtung von Vordächern im Eingangsbereich dürfen die Baugrenzen bis zu maximal 2,00 m über die Breite des Eingangs überschritten werden.

3. Flächen für Gemeinbedarf

Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Bereich wird als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kinderbetreuungseinrichtung" festgesetzt.
In diesem Bereich sind ausschließlich Anlagen für die Betreuung von Kindern, wie z.B. Kindergarten, Kinderkrippe oder Kindertagesstätte, zulässig.

4. Abstandsflächen

Die festgesetzten Baugrenzen haben Vorrang gegenüber den gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie der "Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe" der Stadt Germering.

5. Äußere Gestaltung der Gebäude

- 5.1 Als Dachform sind nur Flachdächer zulässig.
- 5.2 Auf den Flachdächern sind auch Dachgärten und Dachterrassen zugelassen. Die Dachgärten sind großflächig zu begrünen (mindestens 60%), sog. Schottergärten sind unzulässig. Brüstungen dürfen nur als filigrane Stabgitter ausgebildet werden und sind mindestens bis zur Innenkante der Attika gegenüber der Außenfassade zurückzusetzen.
- 5.3 An den Fassaden dürfen keine grellen oder stark reflektierenden Materialien verwendet werden.
- 5.4 Solaranlagen dürfen sowohl auf Dachflächen errichtet als auch als Fassadenbekleidung verwendet werden.
- 5.5 Auf Flachdächern aufgeständerte Solaranlagen dürfen eine Höhe von 1,50 m gemessen ab Oberkante Attika der Gebäudeaußenwand nicht überschreiten. Sie müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Dachkante zurückversetzt werden.
- 5.6 Darüberhinaus gilt die Satzung "über die Gestaltung und Ausstattung unbebauter Flächen, bebauter Grundstücke und über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Freiflächen- und Gestaltungssatzung)" der Stadt Germering in der jeweils geltenden Fassung.

6. Stellplätze

- 6.1 Private Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der besonders gekennzeichneten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze zulässig.
- 6.2 Es gilt die Satzung über Anzahl, Herstellung, Bereithaltung und Ausgestaltung von Kfz-Stellplätzen der Stadt Germering in der jeweils geltenden Fassung.
- 6.3 Es gilt auch für die Stellplätze die Satzung "über die Gestaltung und Ausstattung unbebauter Flächen, bebauter Grundstücke und über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Freiflächen- und Gestaltungssatzung)" der Stadt Germering in der jeweils geltenden Fassung. Ausgenommen hiervon sind alle öffentlichen Stellplätze, die temporär auch anderweitig, beispielsweise als Spiel- und Freiflächen, genutzt werden. Diese Stellplätze können aufgrund flexibler Nutzbarkeit bei Bedarf auch nicht versickerungsfähig ausgebildet werden.

7. Nebenanlagen

- 7.1 Nebenanlagen mit einer maximalen Höhe von 3,50 m zur Unterbringung von Müllbehältern, Lagerflächen und Fahrrädern sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Dächer dieser Gebäude sind extensiv zu begrünen.
- 7.2 Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

8. Versorgungsanlagen

- 8.1 Ver- und Entsorgungsanlagen einschließlich Strom- und Telefonleitungen sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu führen.
- 8.2 Soweit Müllbehälter nicht in den Gebäuden untergebracht werden, sind diese einzuhausen.

9. Altlasten

- 9.1 Aufgrund der Verunreinigung des Grundstücks durch Altlasten sind bei Entsiegelungen und Baumpflanzungen alle Vorgaben des Entsiegelungskonzepts vom 14.04.2023 sowie die "Ergänzende altlastenspezifische Erkundung Volksfestplatz Germering" vom 22.06.2022 der Firma Nickol & Partner AG zu berücksichtigen.
- 9.2 Unterkellerungen sind bei Gebäuden innerhalb der Altlastenverdachtsfläche nicht zulässig.

10. Grünordnung

- 10.1 Die durch Planzeichen auf privaten Grünflächen und Stellplatzflächen festgesetzten Bäume sind in der Anzahl zwingend zu pflanzen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind nachzupflanzen. Bei der Anordnung und der Lage der durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind Abweichungen gegenüber der Planzeichnung zulässig. Die genauen Standorte sind im Freiflächengestaltungsplan darzustellen.
- 10.2 Mit jedem Baugesuch oder Genehmigungsverfahren ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Angaben über die Lage, Art, Größe und Umfang der vorgesehenen Außengestaltung (auch der Stellplätze) mit Materialangaben und Bepflanzung bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Germering einzureichen. Der Freiflächengestaltungsplan wird Bestandteil der Baugenehmigung.
- 10.3 Für alle Frei- und Grünflächen gilt die Satzung "über die Gestaltung und Ausstattung unbebauter Flächen, bebauter Grundstücke und über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Freiflächen- und Gestaltungssatzung)" der Stadt Germering in der jeweils geltenden Fassung.

11. Artenschutzrechtliche Belange

- 11.1 Abzubrechende Gebäude oder relevante Gebäudeteile und Großbäume sind vor dem Abriss/ Fällung gründlich auf Fledermausvorkommen und gebäudebrütende Vogelarten zu untersuchen. Ein Abriss darf nur zu Jahreszeiten stattfinden, zu denen Fledermäuse und brütende Vögel nicht anwesend sind. Im Falle eines Besatzes sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bzw. der lokalen Koordinationsstelle für Fledermausschutz zum Schutz der Individuen zu treffen.

- 11.2 Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind zur Beleuchtung der Außenbereiche "insektenfreundliche" Lampen (z.B. Natriumdampflampen mit gelbem Licht oder UV-freie warm-weiße LEDs mit maximal 3000 Kelvin) zu verwenden, die aufgrund der gelben Lichtfrequenz keine Lockwirkung auf Insekten haben. Um Streulicht nach oben und zur Seite zu vermeiden, sind die Strahler in Richtung Boden auszurichten und mit Ringblenden zu versehen. Die Lichtpunkthöhe soll so niedrig wie möglich gehalten werden. Darüber hinaus ist auf eine dichte und langlebige Ausführung des Gehäuses zu achten, so dass keine Insekten in das Innere der Lampe gelangen können.

IV. HINWEISE DURCH TEXT UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Örtliche Bauvorschriften - Satzungen

Auf die "Satzung der Stadt Germering über örtliche Bauvorschriften für Werbeanlagen (WerbS)", die "Satzung über Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellplätze in der Stadt Germering (Stellplatzsatzung KfzFAbs)" und die "Satzung über die Gestaltung und Ausstattung unbebauter Flächen, bebauter Grundstücke und über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Freiflächen- und Gestaltungssatzung)" wird hingewiesen.

2. Bestehende Leitungen

Die bestehenden Leitungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

3. Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zutage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Germering oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4. Brandschutz

Die für die Bebauung notwendigen Feuerwehruzufahrten sind mit der Kreisbrandinspektion beim Landratsamt Fürstenfeldbruck abzustimmen und im Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

5. Grünordnung

Die vorgesehene Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen ggf. einschließlich der Fassadenbegrünung sowie der wesentlichen Geländehöhen soll in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan dargestellt und mit dem Bauantrag eingereicht werden.

6. Artenschutz

Der Einbau von Nisthilfen im Dachbereich und an den Fassaden in Form von fertigen Einbauniststeinen wird im gesamten Geltungsbereich empfohlen.

7. Technische Normen, Richtlinien und Fachgutachten

Die genannten Technischen Normen, Richtlinien und Fachgutachten können zu den üblichen Öffnungszeiten im Bauamt der Stadt Germering, Rathausplatz 1, kostenlos eingesehen werden.

8. Barrierefreie Nutzung

Auf die DIN 18040 Teil 1 "Öffentlich zugängliche Gebäude", die DIN 18040 Teil 3 "Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum" und den Art. 48 BayBO "barrierefreies Bauen" wird hingewiesen.