



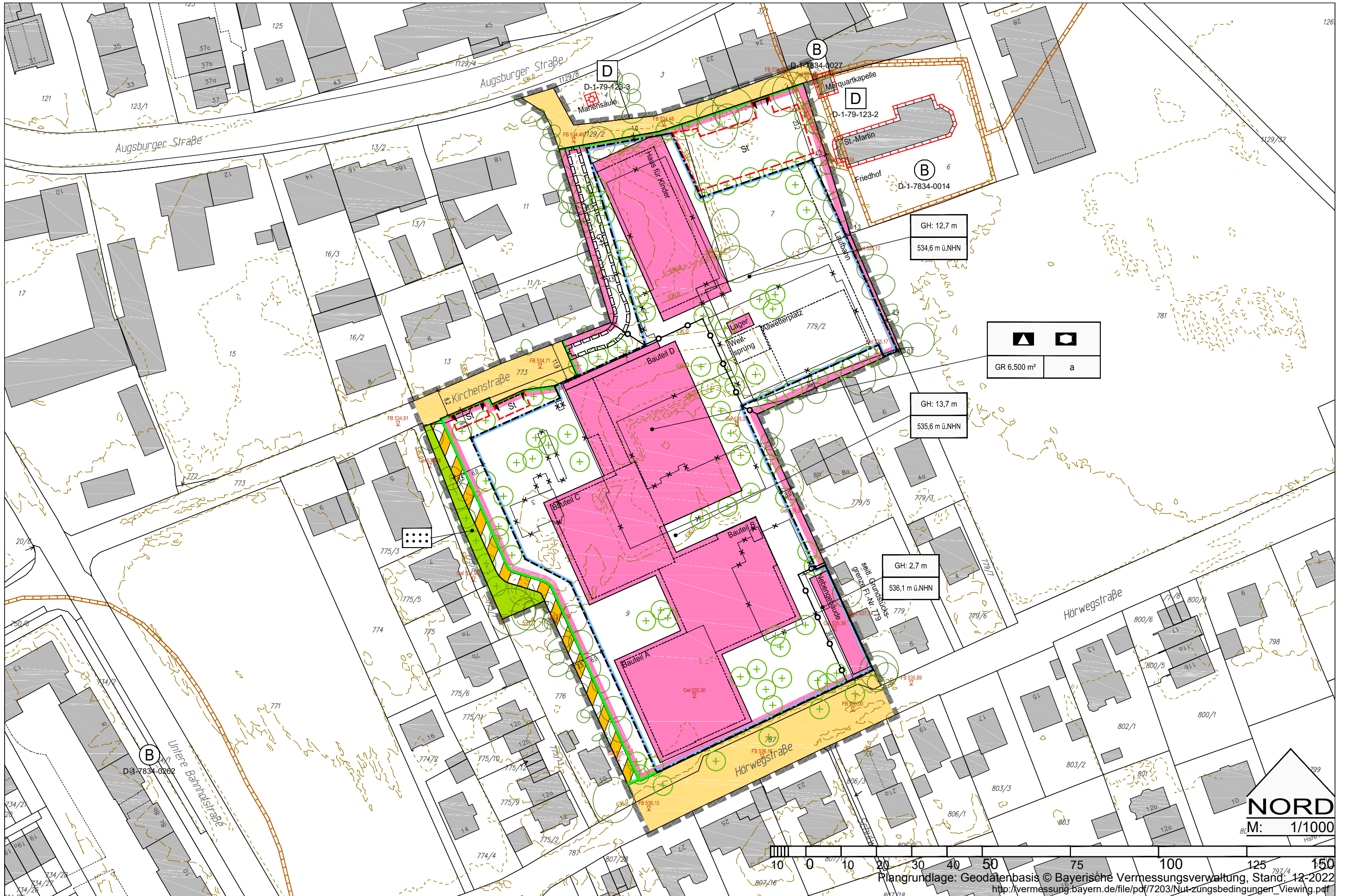
BEBAUUNGSPLAN

IG 23.1 - KIRCHENSCHULE -




SATZUNGSPRÄAMBEL

Die Stadt Germering erlässt gemäß § 2 Abs. 1 sowie §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches - **BauGB** - i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - **GO** - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385, 586), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - **BayBO** - i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 13a des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **BauNVO** - i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Planzeichenverordnung 1990 - **PlanzV 90** - i.d.F. der Bek. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), diesen qualifizierten Bebauungsplan als **SATZUNG**

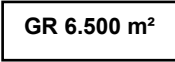
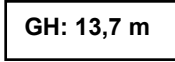
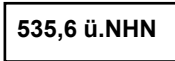
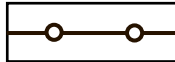
A. PLANZEICHNUNG i.d.F. vom 12.03.2024





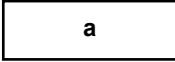
B. FESTSETZUNGEN**1. Fläche für den Gemeinbedarf**

- 1.1  Fläche für Gemeinbedarf, mit der Zweckbestimmung:
- 1.1.1.  Schule mit Sporthalle und Sportanlagen dienende Gebäude, Einrichtungen und Freiflächen
- Allgemein zulässig sind ferner:
- Wohnung für Hausmeister,
 - Außerschulische Nutzungen und
 - Ballfangzäune.
- 1.1.2.  Soziale Zwecke - Kinderbetreuung - dienende Gebäude, Einrichtungen und Freiflächen
- 1.2 Ferner sind im Rahmen der Zweckbestimmung für Gemeinbedarf folgende Nutzungen zulässig:
- Stellplätze und Garagen (im Sinne von § 12 BauNVO),
 - Nebenanlagen und Einrichtung, die dem Nutzungszweck der Fläche für Gemeinbedarf dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen (im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO),
 - Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete bzw. der Fläche für Gemeinbedarf mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen (im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO) und
 - bauliche Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dachflächen (im Sinne von § 14 Abs. 3 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung




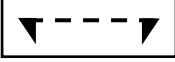
- 2.1  zulässige Grundfläche, hier GR 6.500 m²
- 2.2 Für die Fläche von Sportanlagen und Schulhof wird eine zusätzliche Grundfläche von 2.700 m² festgesetzt.
- 2.3 Die zulässigen Grundflächen (Ziffern B 2.1 und B 2.2) dürfen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von **0,80** überschritten werden.
- 2.4  Gebäudehöhe als Höchstmaß, hier z.B. 13,7 m
- Die Gebäudehöhe wird gemessen vom Höhenbezugspunkt (unterer Bezugspunkt) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss des Gebäudes (oberer Bezugspunkt).
- 2.5  Höhenbezugspunkt, bezogen auf Meter über Normalhöhennull als Höchstmaß, hier z.B. 535,6 m ü.NHN¹.
- 2.6  Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen und Höhenbezugspunkte

3. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise



- 3.1  Baugrenze, gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
- 3.2  Umgrenzung von Flächen mit der Zweckbestimmung: Kfz-Stellplätze
- 3.3  abweichende Bauweise, gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO
- In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Ferner darf die Länge der Gebäude 50 m überschreiten. Ausgenommen hiervon werden Gebäude ohne Aufenthaltsräume ohne seitlichen Grenzabstand zur Fl.-Nr. 779 (Hörwegstraße Nr. 8) mit einer Gebäudehöhe von bis zu 538,7 m ü.NHN und einer Gesamtlänge zur Grundstücksgrenze von bis zu 36 m errichtet.

¹ NHN: Höhe über Normalhöhen-Null im Deutsches Haupthöhennetz 2016 (DHHN 16, „Status 170“)

4. Verkehrsflächen

- 4.1  Straßenbegrenzungslinie
- 4.2  öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 4.3  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Geh- und Radweg
- 4.4  Ein- und Ausfahrtsbereich für Stellplätze

5. Grünflächen

-  Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung
-  Begleitgrün

6. Grünordnung

- 6.1 Befestigte Flächen
- 6.1.1 Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen, beispielsweise als Schotterrassen, Rasenwabe, Grünpflaster oder mit Sickerfugen zu versehen.
- 6.1.2 Zufahrten und Zuwegungen sind barrierefrei zu gestalten.
- 6.2 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als unversiegelte Vegetationsflächen zu begrünen und zu bepflanzen.
- Je angefangener 260 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum der 1. bis 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Bestehende Laubbäume sind hierbei nicht anrechenbar. Es muss mindestens ein Drittel Bäume 1. Wuchsordnung und ein Drittel Bäume 2. Wuchsordnung gepflanzt werden. Bei maximal einem Drittel der zu pflanzenden Bäume kann ein Laubbaum durch zwei Laubbäume 3. Wuchsordnung oder durch zwei Obstbäume ersetzt werden.
 - Mindestgröße und -qualität zum Zeitpunkt der Pflanzung:
 - Bäume 1. Wuchsordnung: Hochstamm, 3 x v.² mit Ballen, StU³ 18-20 cm
 - Bäume 2. und 3. Ordnung: Hochstamm, 3 x v. mit Ballen, StU 16-18 cm
 - Obstbäume: Hochstamm, 2 x v., StU 12-14 cm
 - Verwendung der Pflanzen gemäß der Artenliste Laubbäume (Ziffern C 5.1 C 5.2, C 5.3).
- 6.3 Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme (Art. 78 Abs. 2 BayBO) der Gebäude liegenden Pflanzperiode zu setzen. Die Freiflächen sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang festgesetzter Gehölze sind diese durch Gehölze der zulässigen Artenlisten in der jeweils festgesetzten Mindestgröße und -qualität nachzupflanzen.
7. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** hier Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion⁴
- 7.1 CEF 1: Vor der Fällung der Bäume für die Errichtung der Baukörper Bauteile A und B (Bauabschnitt 1) erfolgt das Anbringen von zwei Fledermausrundkästen, einem Höhlenbrüterkasten und einem Vogelkasten⁵ und das Anbringen von 14 Nistkästen unterschiedlicher Bauart im verbleibenden Baumbestand. Hiervon mindestens: zwei Kästen mit Doppelloch für den Gartenrotschwanz, zwei Kästen für große Meisen, zwei Kästen für kleine Meisen, zwei Kästen für Stare, zwei Kästen für Nischenbrüter, ein Kasten für den Kleiber und ein Kasten für Baumläufer.

² 3 x v: dreimal verpflanzt/verschult

³ StU: Stammumfang, gemessen in 1 Meter Höhe

⁴ engl. „continuous ecological functionality-measures“: CEF-Maßnahmen:




⁵ Die Kästen werden in 3-4 m Höhe an benachbarten Bäumen angebracht. Bei der Standortfindung ist auf einen freien Anflug für die Fledermäuse zu achten. Der Standort wird durch die ökologische Baubegleitung ausgewählt. Die Kästen bilden den Ersatz für die Baumhöhle an dem zu fällenden Baum Nr. 108 und den vorhandenen Vogelkasten an dem zu fällenden Baum Nr. 103. Siehe Nebenzeichnung 2: Bäume mit Erfordernis zur Nachkontrolle und Baum mit Nistkasten unter Ziffer C 4.9.

- 7.2 CEF 2: Nach Errichtung der Baukörper Bauteile A und B (Bauabschnitt 1) erfolgt die Anbringung von vier Mauerseglerkoloniehäusern für insgesamt 12 Brutpaare sowie von vier Sperlingskoloniehäusern für insgesamt 12 Brutpaare an diesen Bauteilen⁶.
- 7.3 CEF 3: Nach Errichtung der Baukörper Bauteile C und D (Bauabschnitt 2) erfolgt die Anbringung von vier Mauerseglerkoloniehäusern für insgesamt 12 Brutpaare sowie von zwei Sperlingskoloniehäusern für insgesamt 6 Brutpaare an diesen Bauteilen.
- 7.4 CEF 4: Nach Errichtung des Baukörpers Haus für Kinder (Bauabschnitt 3) erfolgt die Anbringung von zwei Mauerseglerkoloniehäusern sowie zwei Sperlingskoloniehäusern für jeweils 6 Brutpaare am Haus für Kinder.

8. Äußere Gestaltung als örtliche Bauvorschrift



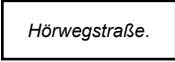
- 8.1 Es sind nur Flachdächer mit einer Hauptdachneigung 0° bis 5°, als Mindest- und Höchstmaß zulässig.
- 8.2 Flachdächer ab einer Dachflächengröße von 10 m² sind zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind die Flächen von Dachterrassen, haustechnischen Anlagen, Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren.
- 8.3 Ballfangzäune sind mit einer Höhe bis zu 6,0 m zulässig.

9. Sonstige Festsetzungen

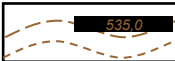



- 9.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 9.2  Mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche.
- 9.3  Maßangabe in Metern, hier 4,0 m

C. HINWEISE

1 Planunterlage

- 1.1  bestehende Flurgrenzen mit Flurstücksnummer, hier: z.B. 9
- 1.2  bestehende oberirdische Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer, hier: z.B. 8
- 1.3  Straßennamen bzw. Bezeichnungen, hier z.B. „Hörwegstraße“

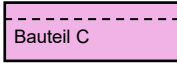

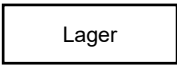
2 Hinweise durch Planzeichen

- 2.1  Vorhandene Höhenlinien mit Angabe der Höhen über Normalnull in 0,5-Meter-Schritten, hier z.B. 535,0 m ü.NHN ermittelt aus dem DGM1⁷. Das dargestellte Gelände entspricht dem Zustand während der Planfertigung.
- 2.2  Vorhandene Höhen hier z.B. 536,16 m ü.NHN⁸ (Fb: Fahrbahn-bestehend, Gel: Gelände, Mau: Mauer) aufgrund des vermessungstechnischen Aufmaßes Geosys-Eber Ingenieure (Lage- und Höhenplan) aus der KW 15-16 2022.
- 2.3  Vorhandener Baumbestand, der erhalten wird.
- 2.4  Abzubrechender Gebäudebestand



⁶ Die Auswahl der Ersatzquartiere (CEF 1 bis CEF 2) und die Standortbestimmung erfolgt unter Einbindung der ökologischen Baubegleitung.

⁷ Laserscan-Befliegung München_2021 in der Zeit vom 14.02. - 27.02.2022. Höhengenaugigkeit der Laserpunkte besser +/- 0,20 m, Höhenbezugssystem: DHHN2016

⁸ DHHN2016, Status 170, Deutsches Haupthöhennetz von 2016 über NHN

- 2.5  Geplante Baukörper mit Bauteilen, hier z.B. Bauteil C
- 2.6  Geplante Baumpflanzungen
- 2.7  Geplante bzw. vorhandene Nutzungen, hier z.B. Lager

3 Nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen

- 3.1  Kartiertes Baudenkmal mit Kartierungsnummer, hier z.B. D-1-79-123-2, „Gedenkkapelle, sog. Marquartkapelle“
- 3.2  Kartiertes Bodendenkmal mit Kartierungsnummer, hier z.B. D-1-7834-0027 „Siedlung der späten Bronzezeit und der frühen Urnenfelderzeit, der Hallstattzeit und der mittleren und späten römischen Kaiserzeit sowie Brandgräber der späten Bronze- oder Urnenfelderzeit und Körpergräber der späten römischen Kaiserzeit“.

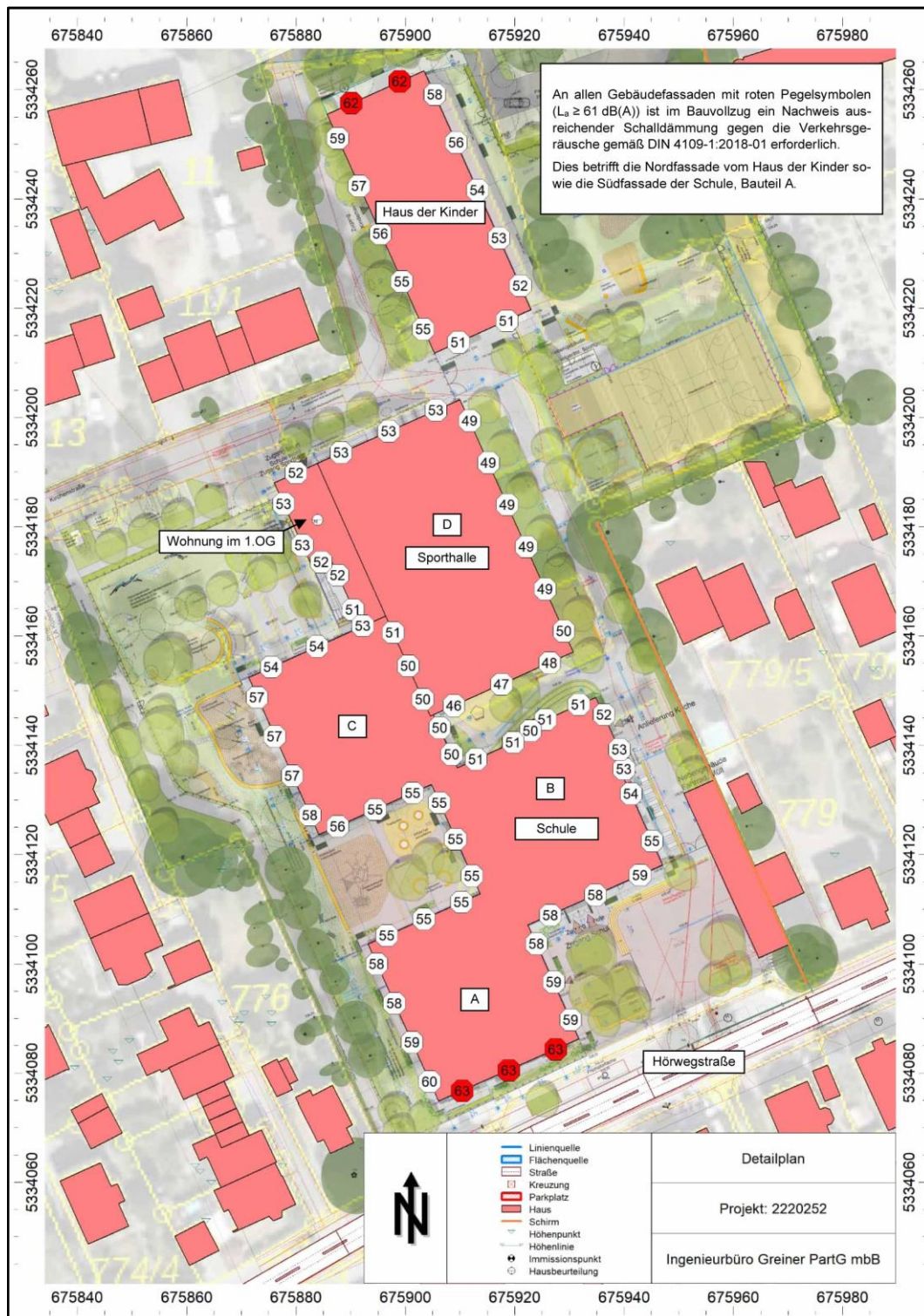
4 Textliche Hinweise

- 4.1 Örtliche Bauvorschriften - Satzungen
Auf die „Satzung der Stadt Germering über örtliche Bauvorschriften für Werbeanlagen (WerbS)“ vom 26.03.2010, „Satzung über Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellplätze in der Stadt Germering (Stellplatzsatzung KfzFABs)“ vom 19.03.2013, „Satzung über die Zulässigkeit und Gestaltung von Dachgauben (Dachgaubensatzung)“ vom 18.10.2008, Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ vom 19.01.2021 und „Satzung über die Gestaltung und Ausstattung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke und über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Freiflächen- und Gestaltungssatzung)“ vom 05.12.2022, in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.
- 4.2 Baudenkmäler
Das Landesamt für Denkmalpflege bittet bei konkreten Bauvorhaben, die sich auf die Substanz oder Erscheinung der Baudenkmäler (insbesondere der Mariensäule) auswirken können (inkl. Erschütterungen, Einfriedungen, Sichtachsen etc.), frühzeitig beteiligt zu werden und weist auf das Erfordernis einer Erlaubnis nach Art. 6 BayDSchG hin.
- 4.3 Bodendenkmäler
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen gemäß Art. 8 BayDSchG 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.
- 4.4 Barrierefreie Nutzung
Auf die DIN 18040⁹ Teil 1 "Öffentlich zugängliche Gebäude" wird hingewiesen.
- 4.5 Immissionsschutz
Die schalltechnische Verträglichkeit der geplanten Schul- und Kinderbetreuungseinrichtungen in Bezug auf die umliegende schutzbedürftige Wohnbebauung sowie das Friedhofsgelände wurde in der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 222025/2 vom 24.11.2023 des Ingenieurbüros Greiner nachgewiesen.
Aufgrund der Verkehrsgeschwindigkeit mit maßgeblichen Außenlärmpegeln $L_a > 61$ dB(A) ist ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109-1¹⁰ für die Nordfassade des Hauses für Kinder sowie die Südfassade des Baukörpers A der Schule erforderlich¹¹. Die für die Bemessung maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Nebenzeichnung 1: Gebäudelärmkarte mit maßgeblichen Außenlärmpegeln dargestellt.

⁹ **DIN 18040-1:** „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude“, Ausgabe 2010-10, Beuth Verlag Berlin als Ersatz für die DIN 18024-2 Ausgabe 1996-11

¹⁰ **DIN 4109-1:** Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen; Ausgabe:2018-01, Beuth Verlag Berlin

¹¹ Bayerische Technische Baubestimmungen (BayTB) – zurzeit Ausgabe November 2023 vom 15.11.2023 (BayMBI. 2023 Nr. 539), Anlage A 5.2/1 zu DIN 4109-1 Ziffer 5 Buchstabe b



Nebenzzeichnung 1: Gebäudelärmkarte mit maßgeblichen Außenlärmpegeln gemäß DIN 4109-1:2018-01 in dB(A), IB Greiner – Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Anhang A, Seite 6

4.6 Bauwasserhaltung

Bei Bauvorhaben, die bis unter den angenommenen mittleren Höchstwasserstand (MHW) von 530,9 m ü.NHN (Nord) bis 531,20 m (Süd) ü.NHN reichen, ist eine Bauwasserhaltung notwendig. Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich; diese ist vor Baubeginn beim Landratsamt Fürstenfeldbruck einzuholen.

Da der Bemessungswasserstand auf einer Höhe von 532,8 m ü.NHN (Nord) bis 533,1 m ü.NHN (Süd) angenommen werden kann, sind gemäß DIN 18533¹² unterirdische Bauteile, die bis unter den Bemessungswasserstand reichen, gegen drückendes Wasser abzudichten. Sollte höheres

¹² **DIN 18533-1: Abdichtung von erdberührten Bauteilen - Teil 1: Anforderungen, Planungs- und Ausführungsgrundsätze, Ausgabe 2017-07, Beuth Verlag Berlin**

Grundwasser oder Schichtenwasser angetroffen werden, kann auch mit weiteren baulichen Maßnahmen (wie Weiße Wanne) reagiert werden.

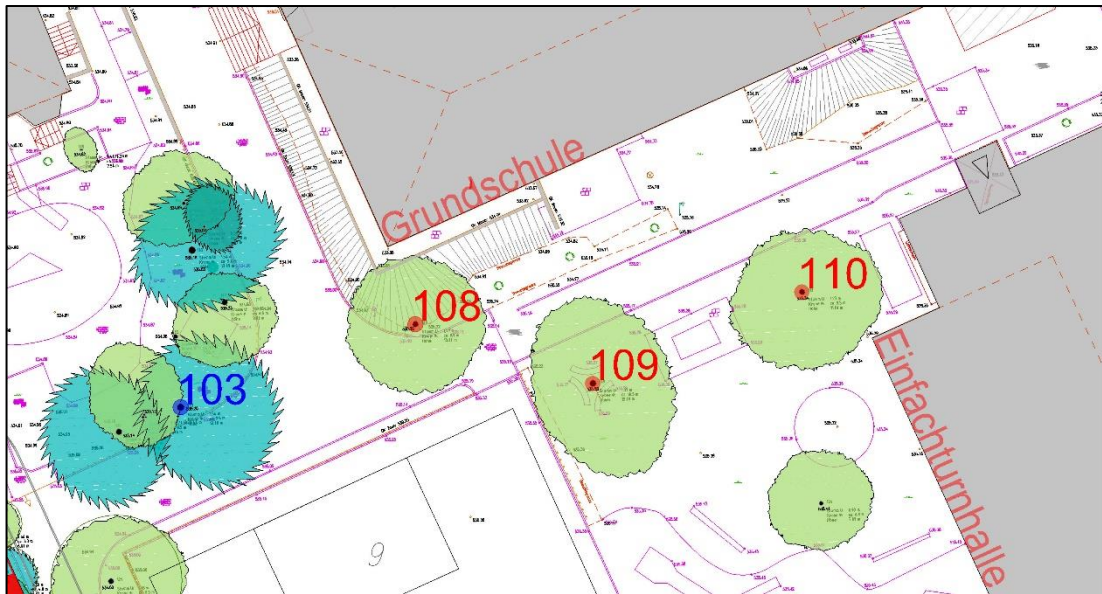
4.7 Baumschutz

Auf die DIN 18920¹³ sowie die RASP-LP 4¹⁴ Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wird hingewiesen.

4.8 Grenzabstand

Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis Art 50 AGBGB¹⁵ hingewiesen.

4.9 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung – Artenschutz



Nebenzzeichnung 2: Bäume mit Erfordernis zur Nachkontrolle (rot) und Baum mit Nistkasten (blau), Aufmaß Geosys-Eber Ingenieure (Lage- und Höhenplan) aus der KW 15-16 2022, Plangrundlage © LVG-Bayern (Originalmaßstab 1/250 bzw. 1.000)

- 4.9.1 Fällungen von Bäumen, Rückschnitte bzw. „Auf den Stock setzen“ von Gehölzen (inklusive Fassadenbegrünungen) sind nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (in der Zeit vom 1.10. bis 28./29.02.) vorzunehmen. Da die Realisierung in drei gestaffelten Bauabschnitten erfolgt, ist eine abschnittsweise Fällung außerhalb der Brutzeit von Vögeln vorgesehen.
- 4.9.2 Abbrucharbeiten an Gebäuden sind nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (in der Zeit vom 1.10. bis 28./29.02.) durchzuführen; jedenfalls müssen die Arbeiten außerhalb der Brutzeit begonnen werden und die Entfernung relevanter Strukturen (z.B. Verkleidungen, Dachrinnen, Fensterkästen, Rollläden) bis zu Beginn der Brutzeit abgeschlossen sein. Lange Abbruchpausen während der Brutzeit sind zu vermeiden.
- 4.9.3 Bestehende Laub- und Reisighaufen sind möglichst im Oktober vorsichtig (nicht maschinell) abzutragen. Das Anlegen von Ast- und Reisighaufen ist zu vermeiden. Das bei der Baufeldräumung anfallende Gehölzmaterial (Äste, Zweige) ist zeitnah abzutransportieren.
- 4.9.4 Die Höhlung an Baum Nr. 108 (Linde) ist am Tag der Fällung auf Fledermausbesatz zu kontrollieren; bei einem Fledermausbesatz ist die Fällung zu verschieben, bis die Tiere die Höhlung verlassen haben.
- 4.9.5 Die beiden Bäume Nr. 109 und Nr. 110 (Linden) sind auf ihr Quartierpotenzial nachzukontrollieren. Zeitpunkt: entweder nach Laubfall vom Boden aus mit Fernglas oder am Tag der Fällung aus der Höhe (z.B. bei Anwendung der Seilklettertechnik); bei Negativbefund sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich, bei Positivbefund ggf. Festlegung von Maßnahmen zur Vermeidung durch die ökologische Baubegleitung.

¹³ **DIN 18920:** „Vegetationstechnik im Landschaftsbau- Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2014-07, Beuth Verlag Berlin

¹⁴ **RAS-LP 4:** Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und **Tieren** bei Baumaßnahmen, 1999 erschienen im Kirschbaum-Verlag: ISBN: 978-3-7812-1504-7

¹⁵ **AGBGB:** „Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze“ i.d.F. vom 20.09.1982, zuletzt geändert durch § 14 Gesetz vom 23.02.2022 (GVBl. S. 718)

- 4.9.6 Frühestens fünf Tage vor dem Beginn der Abbrucharbeiten an der Fassade der Einfachturnhalle (Bauabschnitt 1) ist diese auf Fledermäuse zu kontrollieren¹⁶.
- 4.9.7 Nach Errichtung der Baukörper Bauteile A und B (Bauabschnitt 1) erfolgt die Anbringung von insgesamt mindestens vier Fledermaushangplätzen (Spaltenkästen)¹⁷.
- 4.9.8 Von Seiten der Stadt Germering, SG Hochbau, wurde bereits eine ökologische Baubegleitung beauftragt, durch welche die fachgerechte Durch- und Ausführung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung, zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sowie die Maßnahmen zum Baumschutz sichergestellt wird.
- 4.9.9 Die Ersatzquartiere sind dauerhaft zu erhalten, bei Verlust/Beschädigung zu ersetzen und entsprechend der Bauart bei Erfordernis zu reinigen.
- 4.9.10 Aufgrund der Realisierung des Vorhabens in drei gestaffelten Bauabschnitten in der Zeit von 2024 bis 2029 sind Erhebungen zum Vorkommen der Fledermäuse sowie die Untersuchungen zu Quartierstrukturen an den zu fällenden Bäumen in den Bauabschnitten 2 und 3 erforderlich. Diese sind zeitlich dahingehend terminiert, dass einerseits eine Aktualität der Bestandserhebung gewährleistet ist und andererseits ggf. erforderliche Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion (CEF-Maßnahmen) bereits an den Baukörpern Bauteile A, B, C und D (Bauabschnitte 1 und 2) realisiert werden können.
- 4.10 **Artenschutz**
Der Bauherr bzw. im Rahmen ihres Wirkungskreises die anderen am Bau Beteiligten dürfen nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen, die unter anderem für alle europäischen geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.
Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff. BNatSchG.
Die zuständige Höhere Naturschutzbehörde (Regierung von Oberbayern) kann unter Umständen eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG oder eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 Nr. 5 BNatSchG gewähren, sofern zwingende Gründe dies erfordern oder eine unzumutbare Belastung vorliegt.
- 4.11 **Außenbeleuchtung**
Auf § 41a BNatSchG¹⁸ zum Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen, insbesondere einer ggf. notwendigen Anzeigepflicht bei deren Errichtung oder deren wesentlicher Änderung bei der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Fürstfeldbruck wird hingewiesen.
- 4.12 **Vogelschlag**
Auf die Möglichkeiten zur Vermeidung und Reduzierung von Vogelschlag an Glasflächen wird hingewiesen. Informationen enthalten u.A. die Broschüre „Glasflächen und Vogelschutz - Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Möglichkeiten für nachträgliche Schutzmaßnahmen“¹⁹, die Veröffentlichung „Vogelschlag an Glasflächen“²⁰, und die Broschüre „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben - Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas“²¹.
- 4.13 **Entwässerung**
Das Bauvorhaben ist im Trennsystem zu entwässern. Es wird angeregt, das Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und zur Bewässerung der Freiflächen einzusetzen.

¹⁶ „Die Methodik hängt dabei von der Jahreszeit ab. Beim Anbau auf der Nord- und Ostseite reicht das Ausleuchten des Spaltes hinter dem Blechabschluss rundum. Bei der Turnhalle sollte während der Hauptaktivitätsphase der Fledermäuse zw. 01.03. und 01.11. eine Ausflugsbeobachtung durch zwei Personen erfolgen und im Winter die Anwesenheit der ökologischen Baubegleitung bei der Abnahme der Eternitplatten in den oberen Bereichen auf der Ost- und Westseite. Diese müssen vermutlich im Vorfeld des Abbruchs getrennt abgenommen und entsorgt werden, so dass hier eine Kontrolle der dann geöffneten Bereiche auf Kot/Fledermäuse möglich wäre und ggf. eine Bergung von Tieren. Der genaue Ablauf ist mit der ökologischen Baubegleitung abzustimmen. Eine Bauzeitenregelung wird für den Abbruch der Turnhalle nicht notwendig.“ (Artenschutzbeitrag A. Lustig, 21.10.2023, VM 7 Seite 27)

¹⁷ mindestens jeweils zwei Fledermaushangplätze an zwei verschiedenen Gebäudeseiten

¹⁸ ins BNatSchG durch Art. 1 Nr. 13 des Gesetzes zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908) eingefügt

¹⁹ Landesbund für Vogelschutz (LBV) und Naturschutzbund (NABU), 2010

²⁰ Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), 2010/2019

²¹ Empfehlungen der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten mit Stand vom 19.02.2021 (Beschluss 21/01)

4.14 Zugänglichkeit der Normblätter

Die **DIN 4109** „Schallschutz im Hochbau Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe 2018-01, kann im Bauamt der Stadt Germering, SG Bauleitplanung, 4. Stock, Zimmer 402 zu den üblichen Parteiverkehrszeiten eingesehen werden.

DIN-Normen, auf die in diesem Bebauungsplan verwiesen wird, sind beim Beuth Verlag, Berlin, zu beziehen und an Normen-Infopoints (z.B. Deutschen Patent- und Markenamt in München²² der Hochschule München²³ und Technischen Universität München²⁴) in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich. Ferner bietet das Öffentlichkeitsportal der Länder (www.bauen-online.info) Verbrauchern für private Zwecke Zugang zu Normen der Bauleitplanung. Nach der Registrierung können bis zu 10 Normen pro Jahr kostenfrei einsehen werden.

5. Artenlisten

5.1 Laubbäume 1. und 2. Wuchsordnung

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides auch Sorten „Allershausen“ „Cleveland“ „Emerald Queen“	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hain-Buche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata auch Sorten „Erecta“ „Roelvo“	Winter-Linde Stadt Linde

5.2 Laubbäume 3. Wuchsordnung

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer monspessulanum	Franz. Ahorn
Acer platanoides „Columnare“	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus „Fastigiata“	Hain-Buche
Carpinus betulus „Frans Fontaine“	Hain-Buche
Crataegus lavalleyi „Carrierii“	Apfel-Dorn
Crataegus monogyna „Stricta“	Weiß-Dorn
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Malus auch Sorten „Evereste“ „Red Sentinel“ „Street Parade“	Wild-Apfel
Prunus x schmittii	Zier-Kirsche

Obstbäume in Arten und Sorten (als Halb-/Hochstamm)

5.3 Bäume der Artenliste der Anlage zur „Satzung über die Gestaltung und Ausstattung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke und über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen („Freiflächen- und Gestaltungssatzung“) vom 05.12.2022.

Aufgestellt	am	09.05.2023
Geändert	am	25.05.2023
	am	16.01.2024
	am	12.03.2024

Fürstenfeldbruck

Frank Reimann
Planverfasser

²² **Deutsches Patent und Markenamt**, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München

²³ **Hochschule München - Bibliothek**, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße, 80335 München

²⁴ **Technische Universität München**, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Arcisstraße 21, 80333 München

D VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Germering hat in der Sitzung vom 20.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.05.2023 hat in der Zeit vom 22.06.2023 bis 24.07.2023 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.05.2023 hat mit eMail vom 20.06.2023 bis 24.07.2023 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.01.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.01.2024 bis 01.03.2024 im Internet veröffentlicht und zusätzlich an einer leicht zu erreichenden Zugangsmöglichkeit zur Verfügung gestellt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.01.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bis 01.03.2024 elektronisch (eMail vom 25.01.2024) beteiligt.

Der Stadtrat hat mit Beschluss des Stadtrates vom 12.03.2024 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.03.2024 als Satzung beschlossen.

Siegel

Stadt Germering, den

.....
Andreas Haas
Oberbürgermeister

2. Ausgefertigt

Siegel

Stadt Germering, den

.....
Andreas Haas
Oberbürgermeister

3. Der Satzungsbeschluss ist am ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel vor dem Rathaus Germering, Rathausplatz bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten.

Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 214 BauGB sowie des § 215 BauGB wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan mit der Begründung liegt bei der Stadt Germering, Zimmer 402, 4. Stock während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Siegel

Stadt Germering, den

.....
Andreas Haas
Oberbürgermeister