

Fassung vom 05. November 2019

**Textliche Festsetzungen
und
Hinweise**

zum

vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung
„Gewerbegebiet Germering Nord BA 2 Briefverteilzentrum“
der Stadt Germering

aufgestellt: xx.xx.20xx

Auftraggeber
Deutsche Post AG
Charles de Gaulle Str. 20
53113 Bonn

vertreten durch
DPDHL Corporate Real Estate Management GmbH
Fritz-Erler-Str. 5
53113 Bonn

Auftragnehmer
mahl gebhard konzepte
Hubertusstraße 4
80639 München

B Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Briefverteilzentrum mit den Nutzungen Logistik, Verwaltung, Parken, Betriebskindertagesstätte, Trafo-Station und Wertstoffhof festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Wandhöhe bezieht sich auf den Höhenbezugspunkt von 532,72 m ü. NN.

3. Baugrenzen

3.1. Die Baugrenzen können durch Rampen, Überdachungen, bauliche Lärmschutzmaßnahmen, Balkone, freistehende Treppenanlagen, Tiefgaragenzufahrt oder Stellplätze an den im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Orten in dem festgelegten Umfang überschritten werden.

3.2. Gestalterische Fassadenbestandteile (Lisene) können die Baugrenze um maximal 50 cm überschreiten.

4. Bauform

4.1. Die Logistikhalle mit Büroebau, Verwaltung und das Parkdeck sind zusammenhängend und ohne Unterbrechung, mit Ausnahme zur Lise-Meitner-Straße, um einen Erschließungshof anzuordnen.

4.2. Die Betriebskindertagesstätte ist in das Gebäude zu integrieren.

5. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen werden auf das sich aus der Planzeichnung ergebene Maß verkürzt.

6. Gestaltung

6.1. Als Dachform sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis 8 Grad zugelassen.

6.2. Das Flachdach der Logistikhalle ist intensiv zu begrünen. Technischen Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts sowie untergeordnete technische Anlagen sind zulässig.

6.3. Alle anderen Dächer sind extensiv zu begrünen. Diese Dächer sind ab einer Fläche von 200 qm mit technischen Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts auszustatten. Untergeordnete technische Anlagen sind zulässig.

7. Stellplätze

7.1. Die Anzahl der Stellplätze für PKW und Fahrrad sind gemäß Stellplatzsatzung (Stellplatzsatzung-KfzFABS vom 12.08.1994) innerhalb des Baugebietes nachzuweisen.

7.2. Für die Betriebskindertagesstätte sind 5 PKW-Stellplätze und 8 oberirdische Fahrradstellplätze festgesetzt.

8. Befestigte Flächen

- 8.1. Befestigte und wasserundurchlässige Flächen sind im Erschließungshof sowie auf der Tiefgaragenrampe zulässig.
- 8.2. In Abweichung zu § 4 Nr. 3 der Stellplatzsatzung der Stadt Germering (Stellplatzsatzung-KfzFABS vom 12.08.1994) können Stellplätze asphaltiert oder betoniert werden.
- 8.3. Die offenen Stellplätze bei der Betriebskindertagesstätte (in der Planzeichnung als St 4 gekennzeichnet) sind als Schotterrassen herzustellen.
- 8.4. Fuß- und Radwege sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen. Wasserdurchlässiger Asphalt und wassergebundene Wegedecke sind zulässig.

9. Grünordnung

9.1. Allgemein

- 9.1.1. Die Bepflanzung und Begrünung des Planungsgebietes ist entsprechend der planlichen und textlichen Festsetzungen herzustellen. Baumplantungen sind zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang in der jeweiligen festgesetzten Mindestqualität zu ersetzen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- 9.1.2. Bei der Pflanzung von Bäumen der Wuchsordnung I in Belagsflächen oder auf Tiefgaragen ist eine spartenfreie, offene, durchwurzelbare Mindestfläche von 24 qm, bei Bäumen der Wuchsordnung II von 12 qm vorzusehen.
- 9.1.3. Die Mindestpflanzgrößen, der zu pflanzen festgesetzten Bäume betragen:
 - für große Bäume (Wuchsordnung I, Endwuchshöhe größer als 20 m) 20 - 25 cm oder 60 cm Stammumfang,
 - für mittelgroße Bäume (Wuchsordnung II, Endwuchshöhe 10 - 20 m) 18 - 25 cm Stammumfang
- 9.1.4. Für die Pflanzung von Bäumen sind ausschließlich Arten der Artenlisten 1 und 2 zu verwenden (siehe Hinweise 6.1. und 6.2.).
- 9.1.5. Für die Pflanzung von Sträuchern und Hecken sind ausschließlich standortgerechte heimische Arten zu verwenden.

9.2. Fläche landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen

- 9.2.1. Die landschaftsgerecht zu gestaltende und zu begrünende Fläche ist als artenreiche Wiese mit Bäumen der Wuchsordnung I und II gemäß Plandarstellung zu begrünen.

9.3. Fläche zu begrünen

- 9.3.1. Die zu begrünenden Flächen sind als artenreiche Wiesen, Schotterrassen, Magerassen oder Extensivgrünland gemäß Plandarstellung anzulegen.

9.4. Dachbegrünung

- 9.4.1. Für die intensive Dachbegrünung ist eine durchwurzelbare Schichtdicke von mindestens 20 cm vorzusehen. Die Dachfläche ist als magere Wiesenfläche zu begrünen und zu pflegen (siehe Pflege- und Entwicklungsplan).
- 9.4.2. Für die extensive Dachbegrünung ist eine durchwurzelbare Schichtdecke von mindestens 6 cm und maximal 10 cm vorzusehen.

9.5. Fassadenbegrünung

Alle Fassaden, ab einer geschlossenen Fassade von über 20 m Fassadenabwicklung, sind mindestens je 2 m mit einem hochwüchsigen, selbstklimmenden Gehölz, Rank- oder Klettergehölz an geeigneten Rankhilfen zu begrünen. Die Mindestpflanzqualität Solitär soll h: 100 - 125 cm betragen (Empfohlene Arten, siehe Hinweise 6.3.).

- 9.6. Von den Festsetzungen kann in Lage und Fläche abgewichen werden, soweit die Abweichung grünordnerisch vertretbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung von nachbarlichen Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

10. Ausgleichsflächen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 10.1.1. Auf den Ausgleichsflächen sind insgesamt 105 Bäume der Wuchsordnung I und II zu pflanzen. Davon müssen 35 Bäume einen Stammumfang von 60 cm und 70 Bäume einen Stammumfang von 20 - 25 cm haben. Die Bäume sind entlang der Wege in Reihe und auf freier Fläche in Baumgruppen anzuordnen.
- 10.1.2. Innerhalb der Ausgleichsfläche ist eine Retentionsfläche zulässig.
- 10.2. Innerhalb der Ausgleichsflächen sind der Einsatz von Düngemittel sowie eine intensive Pflege nicht zulässig.

11. Umgang mit unverschmutztem Niederschlagswasser

- 11.1. Niederschlagswasser von befestigten Flächen und Dachflächen müssen entsprechend den entwässerungstechnischen Bestimmungen kontrolliert, flächig und unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Bodenzone und Rigolen versickert werden.
- 11.2. Die Retentionsflächen im Erschließungshof sind gemäß Plandarstellung anzulegen.
- 11.3. Innerhalb der Ausgleichfläche ist eine Retentionsfläche anzulegen. Von der in der Plandarstellung festgesetzten Retentionsfläche kann bis zu 5 m abgewichen werden.

12. Maßnahmen zum Artenschutz

Zum Schutz von Insekten und auch Zugvögeln ist die Beleuchtung auf ein notwendiges Mindestmaß zu reduzieren. Als Beleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel in geschlossenen und nach unten ausge-

richteten Gehäusen zu verwenden. Die Leuchtmittel sind nach dem neuesten Stand der Technik herzustellen. Geeignet sind beispielsweise LEDs mit warmweißer Lichtfarbe. Eine Lampen-Temperatur von 60 °C sollte nicht überstiegen werden.

13. Geländeanschüttungen und -abgrabungen

Zur Gestaltung der zu begrünenden Flächen und der Ausgleichsfläche sind Geländeanschüttungen und -abtragungen sowie Mulden und Rinnen für die Ableitung und Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser zugelassen.

14. Einfriedungen

- 14.1. In Abweichung zu § 3 Nr. 1 der Einfriedungssatzung der Stadt Germering (Einfriedungssatzung vom 19.12.2006) ist ein Stabgitterzaun mit einer maximalen Höhe von 2,20 m zulässig.
- 14.2. Einfriedungen sind nur an der Ost-, Süd- und Westseite entlang des Gebäudes zulässig.
- 14.3. Einfriedungen sind sockelfrei herzustellen.

15. Schallschutz

- 15.1. Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach Tabelle 7 der DIN 4109, Juli 2016, Schallschutz im Hochbau zum Schutz vor Verkehrs- und Anlagenlärm vorzusehen.
- 15.2. Die Innendecken der zwei Ebenen des Parkdecks sind über eine Fläche je Geschoss von mindestens 2.800 m² schallabsorbierend zu verkleiden und haben einen Absorptionskoeffizienten von $a_{500} \geq 0,9$ bei 500 Hz aufzuweisen. Die Nord-, West- und Ostseite sowie das Dach des Parkdecks sind mit einer Schalldämmung von mindestens $R'W = 35$ dB geschlossen auszuführen.
- 15.3. Im Bereich der 27 Lkw-Ladetore der Logistikhalle mit Büroeinbau sind östlich und westlich Schallschutzabschirmungen mit einer Höhe von mindestens $h = 6,25$ m über eine Länge von $l = 20$ m zu errichten. Die Wände sind schallabsorbierend und mit einer Mindest-Schalldämmung von $RW = 20$ dB auszuführen. Abweichungen von der festgesetzten Höhe und Länge sind zulässig, wenn die schalltechnische Verträglichkeit mit der schutzbedürftigen Nachbarschaft außerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen werden kann.
- 15.4. Ver- und Entsorgungsfahrten sowie Ladetätigkeiten im Zusammenhang mit der Kantine, dem Wertstoffhof und der Betriebskindertagesstätte sind auf den Tagzeitraum (6-22 Uhr) zu begrenzen.
- 15.5. Die Ladetätigkeiten an den Ladetoren der Großannahme und des Inhausservices dürfen nur tagsüber (6-22 Uhr) stattfinden.
- 15.6. Innerhalb des Briefverteilzentrums, der Großannahme (GroßASt), des Inhausservices (IHS), des Auftrags-/Nach-/Rücksendezentrums und des Vorbereitungszentrums darf ein Innenpegel von $L_I = 75$ dB(A) nicht überschritten werden. Die Außenbauteile sind mit folgenden Mindest-Schalldämmungen auszuführen:

- Fassaden: $R'W = 40$ dB
- Dach: $R'W = 45$ dB
- Dachoberlichter: $R'W = 30$ dB
- Fenster (geschlossen): $R'W = 30$ dB
- Fenster (gekippt): $R'W = 15$ dB

15.7. Überfahrbare Abdeckungen in der Tiefgaragenzufahrt und bei der Parkdeckzufahrt, zum Beispiel für eine Regenrinne, sind dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend, mit verschraubten Abdeckungen oder technisch Gleichwertigem, lärmarm auszuführen. Garagenrolltor, Schranken o. Ä. sind dem Stand der Technik entsprechend zu errichten und zu betreiben.

15.8. Die in der Betriebsbeschreibung bzw. im Tourenplan dargestellten Bewegungshäufigkeiten dürfen nicht überschritten werden bzw. die in der schalltechnischen Untersuchung (Möhler + Partner Ingenieure AG, Oktober 2019) genannten Randbedingungen sind einzuhalten. Variationen sind zulässig, sofern die schalltechnische Verträglichkeit nachgewiesen werden kann.

15.9. Südlich der Freifläche der Betriebskindertagesstätte ist eine Lärmschutzwand gemäß Planzeichnung mit einer Höhe von 2,25 m zu errichten.

16. Sonstiges

16.1. Flächen dinglich zu sichern zugunsten der Allgemeinheit mit Geh- und Radfahrrecht
Die Fuß- und Radwege sind gemäß Plandarstellung zugunsten der Allgemeinheit mit einem Geh- und Radfahrrecht dinglich zu sichern.

16.2. Versorgungsleitungen
Die Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

C Hinweise

1. Bauschutzbereich
Im südlichen Bereich des Bebauungsplanumgriffs verläuft in Ost-West-Richtung eine Richtfunkstrecke der Deutschen Telekom AG (Niederlassung München) in einer Höhe oberhalb 40 m.
2. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG, der Meldepflicht. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege vermutet Bodenfunde im Plangebiet. Deshalb sind rechtzeitig vor Beginn von Erdarbeiten die zuständigen Stellen zu informieren.
3. Schallschutz

Relevante stationäre Anlagen im Freien (Haustechnik, Kompressoren, Raumluftechnik, Lüftungsöffnungen usw.) sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht geplant. Für den Fall, dass dennoch solche Anlagen im Freien situiert werden sollen, muss deren zulässige Schalleistung so berechnet werden, dass diese Anlagen nicht relevant zur Gesamtgeräuschsituation beitragen (10 dB(A) unter dem Planwert/IRWA liegen).

4. Ver-/Entsorgung und Erschließung

Das Baugrundstück ist durch die zentrale Wasserversorgungsanlage der Stadt Germering und die Abwasserbeseitigungsanlage des Amperverbandes erschlossen. Die Grundstücksentwässerung muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden. Der Eigentümer hat sich selbst gegen Grund- und Schichtwasser zu sichern. Die ausreichende Versorgung mit Hydranten ist sicherzustellen.

5. Feuerwehrumfahrung

Die Feuerwehrumfahrung ist gemäß der Festsetzung 9.3.1. herzustellen.

6. Baumpflanzungen

Die nachfolgende Artenliste ist Bestandteil der Grünordnungsplanung. Bei allen Pflanzungen sind vorwiegend die aufgeführten Arten zu verwenden. Für die Bepflanzung der Ausgleichsflächen sind ausschließlich die mit * versehenen Arten zu verwenden.

6.1. Bäume 1. Wuchsordnung (Großbäume, Mindeststammumfang 20 - 25 cm bzw. 60 cm)

* Quercus robur	- Stieleiche
Quercus petraea	- Traubeneiche
* Pinus silvestris	- Waldkiefer, Föhre

6.2. Bäume 2. Wuchsordnung (mittelgroße Bäume, Mindeststammumfang 18 - 25 cm)

* Prunus avium	- Vogelkirsche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Sorbus domestica	- Speierling

6.3. Selbstklimmende Gehölze zur Begrünung der Fassaden geeignet

Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	- Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia "Englmannii"	- Wilder Wein
Hydrangea petiolaris "arborescens"	- Kletterhortensie

Ranker und Kletterer für Rankhilfen geeignet:

Aristolochia macrophylla	- Pfeifenwinde
Celastrus orbiculatus	- Baumwürger
Lonicera in kletternden Arten und Sorten	- Kletterndes Geißblatt, Heckenkirsche
Wisteria sinensis	- Blaurebe
Hedera helix	- Efeu

7. Örtliche Bauvorschriften - Satzungen

Die Stadt Germering hat folgende Satzungen erlassen:

- Satzung der Stadt Germering über örtliche Bauvorschriften für Werbeanlagen (WerbS), 01.08.2019
- Satzung der Großen Kreisstadt Germering über örtliche Bauvorschriften über Art, Gestaltung, Zulässigkeit und Höhe von Einfriedungen (Einfriedungssatzung), 19.12.2006
- Satzung über Kfz-Stellplätze und Fahrradstellplätze in der Stadt Germering (Stellplatzsatzung KfzF-Abs), 12.08.1994

Der Bebauungsplan trifft abweichende Regelungen (siehe Festsetzung 8.2.) zu der Satzung über Kfz-Stellplätze und Fahrradstellplätze in der Stadt Germering (Stellplatzsatzung-KfzFABS vom 12.08.1994).

8. Barrierefreie Nutzung

Auf die DIN 180246 Teil 1 "Straßen, Plätze, Wege, öffentlich Verkehrs- und Grünanlagen sowie Spielplätze" und Art. 48 BayBO "Barrierefreies Bauen" wird hingewiesen.

Verfahrensvermerke:

1. Der Stadtrat der Stadt Germering hat in seiner Sitzung am 21.05.2019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Gewerbegebiet Germering Nord BA 2 Briefverteilzentrum" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB). Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan - Vorentwurf in der Fassung vom 05.11.2019 fand in der Zeit vom bis statt.
3. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom beteiligt und um Stellungnahme bis gebeten.
4. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom xx.xx.2020 mit Begründung lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich aus.
5. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom beteiligt und um Stellungnahme bis gebeten.
6. Der Stadtrat der Stadt Germering hat mit Beschluss vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Germering, den

Andreas Haas
Oberbürgermeister

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

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Gewerbegebiet Germering Nord BA 2 Briefverteilzentrum" 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan "Gewerbegebiet Germering Nord BA 2 Briefverteilzentrum" 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

Andreas Haas
Oberbürgermeister