



**BEBAUUNGSPLAN IG 26C
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
BEREICH „KELTENSTRASSE“**

BEGRÜNDUNG

**Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch
zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
IG 26 c - Keltenstraße**

Planfertiger: Architektin Manuela Skorka, 82061 Neuried

Umgriff: Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 617 und Fl.Nr. 618/4 (Keltenstraße), Gemarkung Germering.

Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Grundlage der städtebaulichen Entwicklung ist der seit 28.04.1978 rechtswirksame Flächennutzungsplan, genehmigt mit Bescheid vom 21.04.1978, Az. 420-6101 FFB der Regierung von Oberbayern.
Dieser sieht für den betroffenen Bereich – Wohnbaufläche vor.

Nach mehr als 20 Jahren Laufzeit wird der rechtswirksame Flächennutzungsplan von 1978 überarbeitet.

Der Flächennutzungsplan-Entwurf von 1999 sieht für den zu überplanenden Bereich Wohnbaufläche vor.

2. Ein kommunaler Entwicklungsplan besteht nicht.
3. Das zu überplanende Gebiet ist Bestandteil des mit Bescheid des Landratsamts Fürstentfeldbruck vom 15.11.1960 (Az. II/2-610-2/2) genehmigten Baulinienplans Nr. 26 vom 05.09.1960.
Nach den vorliegenden Verfahrensunterlagen sollte dieser Baulinienplan 1972 überarbeitet werden, das Verfahren wurde nicht zu Ende geführt.

Der Bauausschuss der Gemeinde Germering hat am 26.04.1983 beschlossen, das ursprüngliche Plangebiet des IG 26 wegen seines Umfangs in vier Teilgebiete aufzuteilen.

Am 02.10.1990 wurde die Aufstellung des Bebauungsplans IG 26 c beschlossen.

Die Bekanntmachung über den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 18.10.1990.

In der Zeit vom 15.06.1993 bis 23.07.1993 wurde die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB parallel beteiligt.

Da keine planerische Erforderlichkeit bestand, erfolgte keine Weiterführung des Verfahrens.

Mit Beschluss des Stadtrats am 01.07.2003 wurde der Aufstellungsbeschluss vom 02.10.1999 aufgehoben.

In der Stadtratssitzung am 01.07.2003 wurde ein neuer Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan IG 26 c - Keltenstraße gefasst.

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 26.09.2003 bis 27.10.2003 statt. Die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden parallel beteiligt.

Der Stadtrat billigte am 16.12.2003 den Bebauungsplan-Entwurf.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 20.02.2004 bis 22.03.2004

Der Stadtrat billigte am 04.05.2004 den Bebauungsplan-Entwurf und beschloss den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB.

Grundlagen und Ziele der Planung

Anlass der Planung

Der Bereich des ursprünglichen Umgriffs des Bebauungsplans IG 26 c ist bereits seit langer Zeit überwiegend bebaut. Entscheidungen können nach § 34 BauBG getroffen werden.

Einzig für das Grundstück Fl.Nr. 617, welches die Fläche östlich der Keltenstraße zwischen Kirchen- und Steinbergstraße umfasst, ist auf Grund seiner Größe eine planungsrechtliche Aussage erforderlich.

Da aber keine Veräußerungs- bzw. Bauabsichten bekannt waren, bestand für eine gesonderte Planung bisher kein Handlungsbedarf.

Im Laufe des Jahres 2002 gingen zahlreiche formlose Anfragen bzw. Vorbescheide zur Bebauung des Grundstücks ein. Keine der vorgelegten Planungen entsprach dem ursprünglichen Bebauungsplan-Entwurf, auch konnte keine Entscheidung nach § 34 BauGB herbeigeführt werden.

Für das Grundstück Fl.Nr. 617 ist eine städtebauliche Planung erforderlich.

Ziel der Planung

Der ursprüngliche Bebauungsplan-Entwurf IG 26 c sah für das ca. 30 x 190 m große Grundstück einen durchgehenden Bauraum von 135 x 13 m vor. An der Kirchenstraße war eine ca. 750 qm große öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Spielplatz und Kleiner Wertstoffhof vorgesehen.

Aus heutiger städtebaulicher Sicht sind die in diesem Bebauungsplan-Entwurf vorgesehenen Festsetzungen für das Grundstück völlig unbefriedigend.

Die sehr einheitliche umgebende Bebauung ist von zweigeschossigen Baukörpern mit Satteldächern aus den 60-iger Jahren geprägt. Es sind Reihenhäuser, Doppelhäuser und auch Geschosswohnungsbau vorhanden.

Das städtebauliche Konzept verfolgt folgende Zielvorstellungen:

- Einfügung in die Umgebung in Bezug auf Wohnnutzung, Höhenentwicklung, Baukörper und Dachneigung.
- Vermeidung einer monotonen Bebauung
- Gute Orientierung und hohe Qualität der Freiräume
- Qualitätvolles Wohnumfeld und Straßenraum
- Gute Durchgrünung des Gebiets

Es wurden auf Basis dieser Zielvorstellungen drei Varianten erarbeitet, wobei der Variante, die eine Bebauung mit abwechselnd Reihen- und Doppelhäusern und kleinen Parkieranlagen vorsah, der Vorzug gegeben wurde.

Aufbauend auf dieser Variante wurde in Abstimmung mit dem neuen Grundstückseigentümer eine auch dessen Wünschen berücksichtigende Planung erarbeitet.

Größe und Beschaffenheit des Gebiets

1. Das Plangebiet umfasst eine Größe von 6.535 qm.
2. Das Gelände ist eben.
3. Das Grundwasser liegt ca. 2 – 5 m unter Gelände.
4. Der Boden besteht aus eiszeitlichem Grobsand mit Kies durchsetzt.
Es sind keine Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich.

Geplante bauliche Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Die umgebende bestehende Bebauung ist geprägt durch ausschließliche Wohnbebauung.

Es wird, um die Eigenart der Umgebung beizubehalten, nördlich der Steinbergstraße ab der zweiten Bauzeile **reines Wohngebiet** festgesetzt.

Sowohl die Bauräume wie auch die erforderliche Anzahl der Stellplätze lassen keine andere Nutzungen als Wohnnutzung zu.

Dies entspricht dem Charakter der benachbarten Bebauungen.

An der Steinbergstraße wird auf eine Bauzeile ein **allgemeines Wohngebiet** festgesetzt. Ein direkter Zugang aus der Steinbergstraße ist möglich. So kann wenn erwünscht, eine das Wohnen ergänzende, jedoch nicht beeinträchtigende Nicht-Wohnnutzung entsprechend den Möglichkeiten des § 4 BauNVO untergebracht werden.

Die Nichtzulassung der in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO dient der Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten und der besonderen Eigenart des Gebietes.

Maß der baulichen Nutzung

Die Bruttogrundstücksfläche beträgt 5.710 qm. Davon werden für die Erweiterung der Kellenstraße ca. 545 qm abgetreten. Die Nettogrundstücksfläche beträgt 5.167 qm.

Geschossfläche

Es ergibt sich eine Gesamtgeschossfläche von 3.870 qm und damit eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,75. Darin sind die sog. Nichtvollgeschossflächen nach § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO enthalten.

Die Geschossfläche ist in Bezug zur bestehenden umgebenden Bebauung gebietsverträglich

Grundfläche

Die Gesamt-Grundfläche für die Hauptgebäude einschl. Terrassen beträgt 1.670 qm.

Dies entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,32.

Die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ von 50 % würde nur eine GRZ für die Grundflächen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO von 0,16 zulassen.

Die nach Ziffer A 2.1.3. zulässigen Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO ergeben eine Grundfläche von 1.860 qm oder eine Grundflächenzahl von 0,35.

Die nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächen um mehr als 50 % ist erforderlich, da die Stellplätze mit Ausnahme des WR 1, in zwei Tiefgaragen untergebracht werden. Damit wird eine großräumige oberirdische Versiegelung durch Garagen mit Zufahrten vermieden. Die Tiefgaragendecken können, da sie größtenteils durch die Gärten der Reihenhäuser und der Freifläche im WA überdeckt werden, begrünt werden.

Es wird eine Gesamtgrundfläche von 3.530 qm oder GRZ 0,68 erreicht.

Höhe, Gestaltung der Gebäude, Dachformen

Die Höhe der Gebäude entspricht einer zweigeschossigen Bebauung.

Das Dachgeschoss kann aufgrund der zulässigen Dachformen - Laternendach (WR 1-2) oder Walmdach (WR 3, WA) als Vollgeschoss ausgebildet werden.

Die zulässige Dachneigung ist der umgebenden Bebauung angepasst.

Damit bleibt der durchwegs zweigeschossige Gesamteindruck des umgebenden Quartiers erhalten.

Krüppelwalmdächer werden nicht zugelassen, da sie sich nicht aus der Umgebung ableiten lassen und sich damit nicht einfügen.

Der mit Ausnahme eines Gebäudes durchwegs senkrecht zur Keltenstraße angeordnete First gibt eine Baukörperstellung vor, die sich aus der umgebenden Bebauung ableiten lässt. Die im WR 3 parallel zur Keltenstraße vorgesehene Firstrichtung eines Baukörpers ermöglicht mit den beiden anderen Baukörpern eine für einen Geschosswohnungsbau vorteilhafte Hofbildung.

Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen

Die entsprechen der Satzung über Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellplätze der Stadt Germering notwendigen Stellplätze können mit Ausnahme des WR 1 in Tiefgaragen untergebracht werden. Weiter wird die Möglichkeit von oberirdischen Stellplätzen angeboten. Damit wird auf dem langen schmalen Grundstück eine zu große oberirdische Versiegelung vermieden, welches wiederum zu einem flächensparenden Bauen beiträgt.

Abstandsflächen:

Die Abstandsflächen ergeben sich mit Ausnahme der Abstandsregelung nach der Bayerischen Bauordnung zur bestehenden östlichen Grundstücksgrenze von Fl.Nr. 617 aus dem Bebauungsplan.

Eine mögliche Unterschreitung der Abstandsflächen zwischen den Baukörpern ist städtebaulich gerechtfertigt. Eine unverhältnismäßige Beeinträchtigung von Besonnung, Belüftung oder Verschattung ergibt sich nicht.

Die Festlegung der Abstandsflächenregelung nach der Bayerischen Bauordnung zur bestehenden östlichen Grundstücksgrenze Fl.Nr. 617 ist erforderlich, um hier eine ausreichende Freihaltung des rückwärtigen Grundstücksbereiches zu erhalten.

Der Abstand der Tiefgarageneinfahrt im WA an der Steinbergstraße zum östlichen Grundstück Fl.Nr. 616/7 ist notwendig, um für das Grundstück Fl.Nr. 616/7 eine Verschattung mit einem Grenzanbau zu vermeiden und eine mögliche Beeinträchtigung durch ein- und ausfahrende Fahrzeuge zu minimieren.

Altlasten

Auf dem Grundstück sind keine Altlasten vorhanden.

Umweltbericht

Für das Planungsgebiet ist die Erstellung eines Umweltberichts nicht erforderlich, da die Vorhaben nicht in der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung aufgeführt werden und sich somit keine Umweltverträglichkeitspflichtprüfung ergibt.

Grünordnung

Der Bebauungsplanbereich ist bereits im Flächennutzungsplan von 1978 als Wohnbaufläche dargestellt. Es ist somit keine Ausgleichspflicht nach § 1 a BauGB erforderlich.

Auf dem Grundstück ist kein nennenswerter Baumbestand vorhanden.

Die grünordnerischen Festsetzungen beschränken sich im wesentlichen auf eine straßenbegleitende Begrünung durch Laubbäume.

Um eine zu große Oberflächenbefestigung zu vermeiden, sind die Stellplätze mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen.

Die Festsetzung dass pro 200 qm unbebaute Grundstücksfläche ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen ist, ist erforderlich, um eine Minimalgrünausstattung der privaten Grundstücke zu gewährleisten.

Auf weitere Festsetzungen für den privaten Bereich wird verzichtet und bleibt den künftigen Bewohnern überlassen.

Bodendenkmäler:

Im Planungsgebiet liegt ein frühmittelalterliches Reihengräberfeld. Dies ist entsprechend textlich gekennzeichnet.

Die weitere sachgerechte Behandlung wird im Rahmen der nachfolgenden bauaufsichtlichen Verfahren erfolgen.

Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen nach §§ 45 ff BauGB notwendig.

Kosten

Es entstehen der Stadt Germering Kosten für den Grunderwerb der erstmalig herzustellenden Keltenstraße.

Der Ausbau der Keltenstraße wird voraussichtliche Gesamtbaukosten in Höhe von ca. € 153.000,- erforderlich machen.

Die notwendigen Mittel sind in den Haushalt der Stadt Germering eingestellt.

Erschließung

1. Die Erschließung ist über die bestehenden Straßen gesichert.
2. Die Wasserversorgung ist gesichert durch den Anschluss an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Stadt Germering.
3. Die Abwässer werden abgeleitet durch den Anschluss an die vorhandene zentrale Kanalisation des Amperverbandes. Entstehende Kosten der Ent- und Versorgungsleitungen werden durch Anschlussbeiträge abgedeckt. Oberflächenwässer werden über Gruben versickert, soweit eine flächige Versickerung nicht realisiert werden kann.
4. Die Energieversorgung wird durch das Stromnetz der Strom Germering GmbH (SGG) sichergestellt.
5. Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Fürstentum Pfalz.

Weitere Erläuterungen

Die Versorgung der Bürger auf infrastrukturellem Gebiet ist gesichert. Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern ist die Stadt Germering als Siedlungsschwerpunkt mit den hierfür erforderlichen Einrichtungen ausgewiesen.

Vom MVV und KBV werden Ortsbuslinien betrieben. Germering liegt an der Bahnstrecke S 5 München - Herrsching und unterhält zwei Haltestellen.

Im Rahmen der Gebietsreform wurde die Zusammenlegung der Gemeinden Germering und Unterpfaffenhofen zu einer Gesamtgemeinde zum 01.05.1978 verfügt. Seitdem trägt die Großgemeinde den Namen

Germering

Am 12.04.1991 wurde die Gemeinde Germering zur

Stadt Germering

erhoben.

Allgemeine Lasten fallen durch diesen Bebauungsplan nicht an. Zusätzliche Infrastruktureinrichtungen werden für die vorgesehene Bebauung nicht benötigt.

Germering, den 04.05.2004

S. Köppl
Entwurfsverfasserin

R. Hirschfeld
Stadtbaumeister

Evelyn Richter
Zweite Bürgermeisterin