GEMEINDE GERMERING, IG 3

Bebauungsplan für das Gebiet zwischen der Kreuzlingerstraße, Otto-Wagner-Straße, Wifostraße und Friedenstraße.

Die Gemeinde Germering erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des BBauG (=Bundesbaugesetz) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.08.1976, geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BG Bl. I S. 949), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.10.1982 (GV Bl. S. 903), Art 91 der Bayerischen Bauornung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 02.07.1982 (GV Bl. S. 419) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 15.09.1977 (BG Bl. I, S. 1763) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

Planbezeichnung: Bebauungsplan Instruktionsgebiet 3

A.) Festsetzungen durch Text

1.) Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BBauG):
   1.1 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
   1.1a Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
   1.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) + (2) BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden.

2.) Stellplätze
   Soweit keine besonderen Flächen für Stellplätze festgelegt werden, sind diese innerhalb der Baugrenzen zulässig. Soweit Tiefgaragen vorgeschrieben sind, sind oberirdische Stellplätze und Garagen im Sinne des Art. 55 BayBO nicht zulässig.

3.) Garagen
   3.1) Garagen sind als Einzel- und Doppelgaragen, soweit keine besondere Regelung eingetragen ist, innerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie sind jedoch mindestens mit dem erforderlichen Stauraum von 5.0 m zur Straßenbegrenzungslinie hin anzuordnen.
   3.2) Garagen dürfen, soweit die Regelung nach 3.1) dies zuläßt, auf der Grundstücksgrenze mit einer maximalen Längenausdehnung von 6.5 m errichtet werden. Benachbarte Garagen sind in gleicher Traufhöhe, Dachform und Material zu errichten.
   3.3) Die auf der Flur-Nr. 677/22 stehenden Garagen gehören zu den Reihenhäusern der Flur-Nummern 677/16 bis 677/37.

4.) Alg Dachformen sind bis zu 2 Vollgeschossen Sattgldächer 25° - 50°, ab 3 Vollgeschossen Neigungsdächer 15° - 25° vorgesehen. Für Wifo-Häuser wird eine Dachneigung von 45° - 52° festgesetzt. Abweichende Dachformen sind ausnahmsweise zulässig, wenn die gewählte Form einen logischen Zusammenhang mit der Gebäudegestaltung erkennen läßt und eine Einfügung in das Gesamterscheinungsbild der umliegenden Bebauung erfolgt.

5.) Laut Beschluß des Gemeinderates vom 11.5.1976 können Wifo-Häuser die über einen Stallanbau verfügen, wie folgt erweitert werden:
   5.1) Das Hauptgebäude kann insgesamt um max. 10.0 m, pro Doppelhaushälfte also um max. 5.0 m erweitert werden, soweit dem nicht die Vorschriften der BayBO. (Abstandsflächen etc.) entgegenstehen.
   5.2) Der obere Stallanbau kann um max. 2.0 m verbreitert und um max. 2.0 m verlängert werden. Die Firsthöhe kann bis 0.5 m unterhalb der Firsthöhe des Hauptgebäudes angehoben werden.
   5.3) Als Dachform sind nur Satteldächer zulässig.
   5.4) Die Erweiterung zu Ziffer 5.2 kann nur dann erfolgen, wenn beide Eigentümer die Baumaßnahme gleichzeitig durchführen.
   5.5) Die Errichtung von Dachgauben ist bei allen Wifo-Häusern zulässig.

   Die Verlängerung des Hauptgebäudes der Wifo-Häuser ohne Stallanbau kann entsprechend 5.1 erfolgen.

6.) Bei Satteldächern ist ein Kniestock von max. 30 cm zulässig.

7.) Einfriedungen an öffentlichen Straßen sind bis zu einer Höhe von max. 1.00 m einschl. Betonsockel, gemessen vom Fahrbahnrand, für Grundstücke bis 2 Vollgeschossen zugelassen.
   7.1) Grundstücke mit einer Bebauung über 2 Vollgeschossen erhalten keine Einfriedung.
   7.2) Im Bereich von Sichtdreiecken sind die Grundstücke von jeder baulichen Anlage, Bepflanzung, Lagerung oder sonstiger Sichtbehinderung über 1 m Höhe, gemessen ab Fahrbahnrand, freizuhalten. Ausgenommen sind Bäume mit einem Astansatz nicht unter 3 m.

8.) Der Durchgang auf Flur.Nr. 674 mit einer Höhe von 2.90 m und einer Breite von 1.70 m wird als öffentlicher Durchgang festgesetzt.

9.) Je 200 qm Grundstücksfläche sind 1 Baum mit 20/25 cm Stammumfang und 10 Sträucher zu pflanzen. Bäume, die im Zuge der Durchführung von Baumaßnahmen nicht erhalten werden können, sind in gleicher Anzahl als bodenständige Laubbäume mit obigem Stammumfang bis zur Bezugsfertigkeit der Gebäude nachzupflanzen. Vorhandener Baumbestand kann beim Pflanzgebot berücksichtigt werden.

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches alle früher festgesetzten Bebauungs- und Bauliniempläne.

B.) Festsetzungen durch Planzeichen

	Grenze der räumlichen Geltungsbereiche
	Baugrenze
	Straßenbegrenzungslinie
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
WR	Reines Wohngebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet
zB I + D	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
zB 0,2	Grundflächenzahl) Bei der Berechnung der
zB (0,35)	Geschoßflächenzahl) GFZ und GRZ ist der Nachweis für das Gesamtgrundstück zu führen.
RH	Reihenhäuser
o	Offene Bauweise
g	Geschlossene Bauweise
zB WR I+D 0,2 (0,35) o	Nutzungsschablone
D	Dachgeschoß als Vollgeschoß
T	Terrassengeschoß als Vollgeschoß
W	Häuser, die vormals zur Wifo gehörten
	Öffentliche Straßenverkehrsflächen
	Öffentliche Fahrbahn
E	Öffentlich rechtlicher Eigentümerweg
P	Öffentlicher Parkplatz
	Öffentlicher Gehweg
	Öffentlicher Durchgang
	Privater Kinderspielplatz
T	Trafo - Station
	bestehende, zu erhaltende Bäume
	zu pflanzende Bäume
	Baumgruppe
ST	KFZ - Stellplätze
Go	Garagen
TGa	Tiefgaragen
	Einfahrt zur Tiefgarage
	Rampe
zB 2 8	Sichtdreiecke (siehe Festsetzung 7.2)
8	Maßangabe in Metern

C.) Hinweise

	bestehende Grundstücksgrenzen
	Vorschlag für die Teilung von Grundstücken
zB 674	Flurstücksnummern
	vorhandene Wohngebäude
	vorhandene Nebengebäude

D.) Verfahrensvermerke:

1.) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 2a Abs. 6 BBauG vom 19.7.1983 bis 18.8.1983 (letztmals öffentlich ausgelegt.

Germering, den 3.11.1983

R.Bay
1.Bürgermeister

2.) Die Gemeinde Germering hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 27.9.1983 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Germering, den 3.11.1983

R.Bay
1.Bürgermeister

3.) Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom 7.2.83 Nr. 210-610-116-532 gemäß § 11 BBauG i.V.m. § 2 der Zuständigkeitsverordnung zum Bundesbaugesetzt (BBauG) und Städtebaufördergesetz (ZustVBBauG/StBauFG) vom 06.07.1982 (GVBl. S. 450) genehmigt."

Fürstenfeldbruck, den 2.5.84
(Sitz der Genehmigungsbehörde)

4.) Die Genehmigung ist am 29.2.1984 ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Germering Nr. 4 vom 13.2.84 und durch Anschlag am 13.2.84 an den gemeindl. Bekanntmachungstafeln bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Gemeinde während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit. Auf die Rechtswirksamkeit des § 44 c Abs. 1 Sätze 1 und 2 und Abs. 2 § 155 a BBauG wurde hingewiesen.

Germering, den 8.1.84

Bay
1. Bürgermeister

Verfasser:
DIPL.ING. H. PAUL u. A. KNORR
ARCHITEKTEN, GEMEINSCHAFT
FÜRKENTRIEB TEL. 84 51 70
8000 MÜNCHEN 2 B. MÜNCHEN

Gefertigt am: 30. 06. 1979
Geändert am: 28. 11. 1980
26. 01. 1982
23. 06. 1983

15.02.84

WA II
0,6 (0,8)
o
WR II
0,6 (1,2)
RH
WA III
0,4 (1,0)
g
WR II
0,4 (0,5)
o
WR I+D
0,2 (0,35)
o
WR I+D
0,2 (0,35)
o
WR I+D
0,2 (0,35