

# GEMEINDE GERMERING

## IG 8

Die Gemeinde Germering erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.8.1976, geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I, S. 949, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.10.1982 (GVBl. S. 903), Art. 91 der Bayer-Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 2.7.1982 (GVBl. S. 419) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 15.9.1977 (BGBl. I, S. 1763) diesen Bebauungsplan als

### SATZUNG

PLANBEZEICHNUNG: Bebauungsplan Instruktionsgebiet 8

#### A.) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

##### 1.) Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BBauG):

- 1.1 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)  
Im reinen Wohngebiet sind Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.
- 1.2 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 1.3 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)  
Im Mischgebiet sind Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.  
"Für die ausgewiesenen Mischgebiete werden als Planungssichtpegel 55 dB (A) tagsüber und 40 dB (A) nachts festgesetzt."
- 1.4 Gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß sich die zulässige Geschößflächenzahl (§ 20 BauNVO für die Grundstücke, Fl.Nr. 625 (T), 625/12 und 625/13 um 0,04 erhöht, wenn die notwendigen Garagen unter der Geländeoberfläche hergestellt werden.

2.) Die erforderlichen Stellplätze sind im gesamten Grundstück zulässig. Soweit Tiefgaragen vorgeschrieben sind, sind oberirdische Garagen und Stellplätze im Sinne des Art. 55 BayBO nicht zulässig.

- a) Garagen sind als Einzel- und Reihengaragen, soweit keine besondere Regelung eingetragen ist, innerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie sind jedoch mindestens mit dem erforderlichen Stauraum von 5,0m zur Straßenbegrenzungslinie hin anzuordnen.
- b) Garagen dürfen, soweit die Regelung nach a) 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.) Pflanzgebot: Auf 250m<sup>2</sup> Fläche, d.h. Grundstücksfläche abzüglich Fläche innerhalb der Baugrenzen, ist mindestens ein Baum vorzuziehen. Bestehender Baumbestand kann auf dieses Pflanzgebot angerechnet werden. Es sind u.a. folgende heimische Gehölze zu wählen: Spitzahorn, Eberesche, Hainbuche, Stieleiche, Winterlinde. Mindeststammumfang bei den Großbäumen 18 - 20 cm, Mindeststammumfang bei den Kleinbäumen 12 - 14 cm.

#### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- 1.) Als Dachformen sind bis zu 3 Vollgeschossen Sattel- oder Flachdächer, ab 4 Vollgeschossen Flachdächer vorgesehen. Abweichende Dachformen sind ausnahmsweise zulässig, wenn die gewählte Form einen logischen Zusammenhang mit der Gebäudegestaltung erkennen läßt und eine Einfügung in das Gesamtbild der umliegenden Bebauung erfolgt. Bei Errichtung von Satteldächern muß insbesondere für die Grundstücke südlich der Fichtenstraße und Fl.Nr. 625 eine Dachneigung zwischen 25° und 35° eingehalten werden.
- 2.) Einfriedungen an öffentlichen Straßen sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m einschließlich Betonsockel, gemessen von der Straßenkante, für Grundstücke mit einer Bebauung bis 2 Vollgeschossen zugelassen.
  - 2.1 Grundstücke mit einer Bebauung ab 3 Vollgeschosse erhalten keine Einfriedung.
  - 2.2 Im Bereich von Sichtdreiecken sind die Grundstücke über 1,00 m Höhe hinaus von jeglicher Einfriedung, Bebauung, Bepflanzung und etwaiger sonstiger Lagerung freizuhalten.

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

#### B.) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- ===== Baugrenze
- ..... Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

NUTZUNGSSCHABLONE	
Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	

- WR Reines Wohngebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- MI Mischgebiet
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- z.B. III Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
- z.B. 0,4 Grundflächenzahl Bei der Berechnung der GFZ und GRZ ist der Nachweis für das Gesamtgrundstück zu führen.
- z.B. 0,7 Geschoßflächenzahl
- o Offene Bauweise
- RH Reihenhäuser
- DH Doppelhauser
- GH Gartenhofhäuser
- g Geschlossene Bauweise
- TH Traufhöhe

- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Straßenverkehrsfläche:
- Gezweg
- Fahrbahn
- Parkplatz
- Geh-, Fahr-, Leitungsrecht, zugunsten der Öffentlichkeit

- öffentlich-rechtlicher Eigentümerweg
- Soweit sich bei der Ausnutzung der ausgewiesenen überbaubaren Flächen geringere Abstandsflächen als nach Art. 6 BayBO vorgeschrieben angeben, werden diese wie in der Planzeichnung violet dargestellt - für die Grundstücke Fl.Nr. 622, 625, 628, über die gesamte Weite der Erschließungsstraße zugelassen und festgesetzt (Art. 7, Abs. 1).

\*Abstandsflächenverringerung im Bereich der Flurnummern 622, 625 und 628.

- Traufstation
- zu pflanzende Bäume (Mindesthöhe 4,0m)
- zu schaltende Bäume
- Gebüsch:
- öffentl. Parkanlage
- öffentl. Spielplatz
- öffentl. Grünflächen als Bestandteil v. Verk.-Anl. i.S.v. § 127(2) 3 BBauG (Straßenbegleitgrün)

- Garagen
- Tiefgaragen
- Gemeinschaftsgarage
- Zuordnung zusammengehöriger Flächen
- Ein- und Ausfahrt - Tiefgaragen
- Sichtdreiecke
- Maßangabe in Metern

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Vorschlag für die Teilung von Grundstücken
- Flurstücknummern
- Grundstücksgrenzen die entfallen sollen
- vorhandene Wohngebäude
- vorhandene Nebengebäude

#### C.) HIRNWEISE

- z.B. 10
- z.B. 628



D.) VERFAHENSVERMERKE

1. Der Entwurf des BePl wurde mit Begründung gem. § 2a (6) BBauG zuletzt vom 22.3.1984 bis 24.4.1984 (einschl.) in Germering öffentlich ausgelegt.

Germering, den **14.1.1985**

R. Bay, 1. Bürgermeister

2. Die Gemeinde Unterpfeffenhofen hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 14.7.1977 den BePl gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen. Der Gemeinderat Germering hat den BePl erneut am **4.12.1984** als Satzung beschlossen.

Germering, den **14.1.1985**

R. Bay, 1. Bürgermeister

3. Verfahrensinweis

Das Landratsamt Fürstentfeldbruck hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom **6.3.1985** Nr. 204/85-444 gem. § 11 BBauG in Verbindung mit § 2 der Zuständigkeitsverordnung zum Bundesbaugesetz und Städtebauförderungsgesetz - ZustVBauG/St-BauG - vom (GVBl. S. 450) genehmigt.

Fürstentfeldbruck, den **20.8.1985**

Küppers, Jur. Staatsbeamter

4. Das Aufstellungsverfahren zum BePl wurde gem. § 46 Abs. 2 des von der Gemeinde Germering als Rechtsnachfolgerin der aufgelösten Gemeinde Unterpfeffenhofen weitergeführt.

Germering, den **14.1.1985**

R. Bay, 1. Bürgermeister

5. Die Genehmigung ist ortsüblich dadurch bekanntgemacht worden, daß sie in der Verwaltung der Gemeinde, Bauamt, zur Einsichtnahme niedergelegt und die Niedersetzung durch Anschlag an allen Bekanntmachungsstellen am **11.07.85** bekanntgemacht wurde. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich. Der BePl mit Begründung liegt bei der Gemeinde während der allgemeinen Dienststunden ..... zu jedermanns Einsicht bereit. Auf die Rechtswirkung des § 44c Abs. 1 Satz 1 und 2, und Abs. 2 und des § 155a BBauG wurde hingewiesen.

Germering, den **30.07.85**

R. Bay, 1. Bürgermeister

Verfasser:

**K. + L. BICKEL ARCHITECTEN**  
WALDSTRASSE 2  
8034 GERMERING  
☎ 089 / 84 27 38 + 84 82 27

ARCHITEKT BY AK  
BAUERISCHES ARCHITECTENVEREIN  
4316

Gefertigt am: 12.11.1980  
Geändert am: 23.3.1976/28.8.1976/18.1.1977/7.5.1977/11.7.1977/14.12.1979/21.12.1981/17.2.1983/2.11.1983/1.3.1984/19.11.1984/

NOR DEN  
M 1:1000