

rechtswirksame
Planfassung!

STADT GERMERING



BEBAUUNGSPLAN IG 24.2

Betreffend die Fl.-Nrn. 733, 734, 734/1 und die Teilflächen der Fl.-Nrn. 724/1, 750;
Gemarkung Germering, Stadt Germering

Planverfasser:

SCHINDLER ARCHITEKTEN
Dipl.-Ing. Udo Schindler
Architekt Sachverständiger Planer SRL
Dipl.-Ing. Frank Reimann
Architekt Stadtplaner
Maistraße 1
82237 Wörthsee

BEBAUUNGSPLAN IN DER FASSUNG VOM:
GEÄNDERT AM:

01.09.2000
24.10.2000
07.11.2000
13.03.2001
24.07.2001

Planzeichnung



Stadt Germering - Bebauungsplan IG 24.2 - 24.07.2001
 SCHINDLER ARCHITEKTEN: Udo Schindler, Frank Reimann





Satzungspräambel:

Die Stadt Germering erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und 4, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - i.d.F. der Bek. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796) und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bek. vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433) und die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), diesen BEBAUUNGSPLAN (gemäß § 30 Abs. 1 BauGB), als

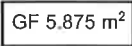
SATZUNG

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches alle Festsetzungen früherer Bebauungspläne.

A. FESTSETZUNGEN**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

- 1.1  Reines Wohngebiet, gemäß § 3 BauNVO
- 1.2  Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4 BauNVO
- In den Erdgeschossen der Baukörper Nr. 11 und Nr. 12 ist keine Wohnnutzung zulässig.




2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 Die zulässige Grundfläche, beträgt:
- im WR bis maximal 2.150 m² und
- im WA bis maximal 2.100 m².
- 2.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen:
- im WR bis maximal 3.300 m²,
- im WA bis maximal 4.600 m²,
überschritten werden.
- 2.3  Zulässige Geschossfläche, z.B. 5.875 m²
Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche ganz mitzurechnen.
- 2.4 Dem WA sind die Fläche der privaten Gemeinschaftsgrünfläche und die Flächen der Stellplätze hinzuzurechnen.
- 2.5 Im WR muss das dritte Geschoss, als "Terrassen-/Laternengeschoss" ausgebildet werden. Hierbei darf die Geschossfläche dieses Geschosses maximal 2/3 des darunter liegenden Geschosses betragen.
- 2.6 Die traufseitige Wandhöhe wird gemessen von der festgelegten Höhenlage bis zum obersten Schnittpunkt der Wand mit der Dachhautoberkante bzw. dem oberen Abschluss der Wand. Sie beträgt für:
- Nebengebäude, Carports, Überdachungen
von Tiefgaragenrampen max. 2,5 m.
- die Baukörper Nr. 1, 2, 3, 4 max. 8,5 m;
- die Baukörper Nr. 6, 8, 10 max. 9,0 m;
- die Baukörper Nr. 5, 7, 9, 12 max. 12,0 m;
- den Baukörper Nr. 11 mind. 13,0 m und max. 18,0 m, dabei muss das sechste Geschoss ein von den Außenflächen der Außenwände des fünften Geschosses um mindestens 2,5 m zurückgesetztes "Terrassen-/Laternengeschoss" sein.





3. HÖHENLAGE

- 3.1 Die Höhenlage wird mit 536,10 ü NN. festgelegt.
- 3.2 Das Gelände darf bis zur Höhenlage aufgeschüttet werden.
- 3.3 Abgrabungen und Stützmauern sind nicht zulässig.



4. BAUGRENZEN, BAUWEISE

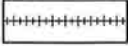
- 4.1  Baugrenze, sie darf nur durch folgende Gebäudeteile überschritten werden:
 - Balkone, um bis zu 1,5 m auf maximal 1/2;
 - Erker bzw. verglaste Schallschutzkonstruktionen, um bis zu 0,6 m auf maximal 1/3 der Gebäudelänge.
 Nicht überdachte Terrassen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 4.2  offene Bauweise
- 4.3  geschlossene Bauweise
- 4.4 Im WR (Baukörper 1, 2, 3 und 4) sind ausschließlich Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig.

5. VERKEHRSFLÄCHEN





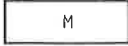




- 5.1  Straßenbegrenzungslinie
- 5.2  öffentliche Verkehrsfläche
 Die öffentliche Verkehrsfläche darf im Bereich der Gemeinschaftstiefgaragen (GTGa) durch die Grundflächen der baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um maximal 250 m² unterbaut werden.
- 5.3  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 Öffentliche Parkfläche, als Längsparker
- 5.4  Sichtdreiecke
 Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung, Bepflanzung, Einfriedung und Lagerung von Gegenständen über 0,8 m Höhe, gemessen von der Oberkante Straßenmitte, unzulässig; ausgenommen sind einzelstehende, hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mehr als 2,5 m Höhe.

6. BAULICHE GESTALTUNG, EINFRIEDUNG

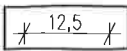


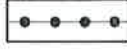
- 6.1 Die Dachneigung darf maximal 22 °, bei Zeltdächern maximal 15 ° und bei Pultdächern maximal 10 ° betragen.
- 6.2 Flachdächer müssen extensiv begrünt werden.
- 6.3  Zeltdach, ausnahmsweise ist auch ein Pultdach zulässig.
- 6.4  Sattel- oder Walmdächer mit Firstrichtung, im WR sind auch Pultdächer zulässig.
- 6.5 Es sind keine Dachgauben zulässig.

- 6.6 Die Fassaden der Außenwände der Baukörper Nr. 6, 8 und 10 müssen mit einem Materialwechsel (z.B. Holz, Glas, Metall, Faserplatten, etc.) gegenüber den Fassaden der angrenzenden Baukörper deutlich abgesetzt werden.
Die Fassade des sechsten zurückgesetzten Geschoss („Terrassen-/Laternengeschoss“) beim Baukörper 11 muss mit einem Materialwechsel (z.B. Holz, Glas, Metall, Faserplatten, etc.) gegenüber der Fassade der darunter liegenden Geschosse deutlich abgesetzt werden.
- 6.7 Mauern und Einfriedungen dürfen mit eine Höhe von bis zu 1,2 m errichtet werden. Dabei sind nur folgende Einzäunungen zulässig:
- Maschendrahtzäune sind nur mit Hinterpflanzung (Hecken) und nur zwischen Privatgrundstücken,
 - Lattenzäune sind nur mit senkrechter Lattung und
 - Mauern, sind nur bis zu einer Länge von je 5 m zulässig.
- Erdgeschossige Terrassentrennwände dürfen mit eine Höhe bis zu 2,0 m und eine Tiefe bis zu 2,0 m errichtet werden.
- 6.8  Erdgeschossige rankbegrünte Sichtschutzwand mit 2,0 m Höhe.
- 6.9 Bei den Baukörpern 5, 6, 7, 8, 9, 10 und 11 sind zur Straße hin keine Balkone zulässig.
- 6.10 Es sind keine angebauten Wintergärten zulässig.

7. FLÄCHEN FÜR NEBENGEBÄUDE, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND TIEFGARAGEN

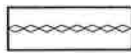
- 7.1 Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen und den festgesetzten Flächen zulässig.
Ausgenommen ist das WR. Hier ist im Vorgartenbereich (Hauseingangsbereich) je Hauseinheit ein Nebengebäude mit einer Grundfläche von maximal 5,0 m² außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 7.2 Stellplätze, Tiefgaragen und Müllbehältnisse sind nur innerhalb der Baugrenzen und den festgesetzten Flächen zulässig.
- 7.3  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung:
- | | |
|---|--|
|  | Stellplätze, als Längsparker |
|  | Gemeinschaftsstellplätze |
|  | Gemeinschaftstiefgarage |
|  | Müllbehältnisse und gemeinschaftlicher Abstellraum, überdacht und seitlich geschlossen |
|  | Interne Wertstoffsammelstelle, überdacht und seitlich geschlossen |
|  | Rampe |
|  | Rampe, überbaut und seitlich geschlossen, bzw. eingehaust |
|  | Ein- und Ausfahrt |

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 8.1  Maßangabe in Metern, z.B. 12,5 m
- 8.2  erdgeschossiger Durchgang
- 8.3  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 8.4  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

9. LÄRM- UND IMMISSIONSSCHUTZ

- 9.1 Gemäß DIN 4109, Tabelle 8 sind folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Gesamtschalldämm-Maße) an den mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden einzuhalten, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume (von Wohnungen) vorgesehen werden:



- $R'_{w,res} > 35$ dB und Belüftungseinrichtung



- $R'_{w,res} > 40$ dB und Belüftungseinrichtung



- $R'_{w,res} > 45$ dB und Belüftungseinrichtung

- 9.2 Wird eine Büro oder gewerbliche Nutzung vorgesehen, so können die angegebenen Gesamtschalldämm-Maße um 5 dB reduziert werden und die Belüftungseinrichtung entfallen.
- 9.3 An den markierten Gebäudefassaden sind Schlaf- und Kinderzimmer nur mit Vorbauten (z.B. verglaste Schallschutzkonstruktionen) oder hinsichtlich des Schallschutzes gleichwertigen baulichen Maßnahmen zulässig. Andernfalls sind die Grundrisse so zu gestalten, dass Schlaf- und Kinderzimmer nur zu einer lärmabgewandten Seite liegen.
- 9.4 Sofern schalldämmende Lüftungseinrichtungen verwendet werden, dürfen diese die Gesamtschalldämmung der Gebäudeaußenhaut nicht wesentlich mindern.

10. GRÜNORDNUNG

- 10.1 Bäume



anzupflanzender großkroniger Laubbaum, gemäß Artenliste 1.

Mindestgröße: Hochstamm 4 x v , aus extra weitem Stand, Stammumfang 18/20 cm
Auf befestigten Flächen (Wege, Plätze usw.) sind Baumscheiben mit einer Mindestgröße von 8 m² auszuführen.



anzupflanzender kleinkroniger Laubbaum, gemäß Artenliste 2.

Mindestgröße: Hochstamm 3 bis 4 x v , Stammumfang 16/18 cm
Auf befestigten Flächen (Wege, Plätze usw.) sind Baumscheiben mit einer Mindestgröße von 4 m² auszuführen.

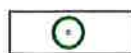


zu erhaltender großkroniger Laubbaum

Auf befestigten Flächen (Wege, Plätze usw.) sind Baumscheiben mit einer Mindestgröße von 8 m² auszuführen.




zu entfernende Bäume



straßenbegleitender großkroniger Laubbaum,

- entlang der "Kirchenstraße" ist nur Zierkirsche und
- entlang der "Unteren Bahnhofstraße" ist nur Spitzahorn zulässig.

Mindestgröße: Hochstamm 4 x v , aus extra weitem Stand, Stammumfang 18/20 cm.

- 10.2 Bei Längsparkern sind nach maximal 2 Stellplätzen straßenbegleitende großkronige Laubbäume zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mit einer Mindestgröße von 8 m² auszubilden, mit Rasen anzusäen oder mit Bodendeckern zu bepflanzen.
- 10.3 Für alle Baumpflanzungen sind unter Einhaltung der festgesetzten Anzahl räumliche Abweichungen bis zu 5 m zulässig.
- 10.4 Grünflächen
-  Private Gemeinschaftsgrünfläche – mit naturnahem Kinderspielplatz
Die Gemeinschaftsgrünfläche ist, soweit nicht als Fläche für Gemeinschaftstiefgaragen und Feuerwehrflächen ausgewiesen, unbefestigt zu halten, zu begrünen und mit Sträuchern der Artenliste 3 zu bepflanzen.
Ausgenommen hiervon ist ein versiegelter Fußweg mit einer Fläche von 25 m².
Anlagen gemäß Art. 8 BayBO, ein überdachtes und seitlich nicht geschlossenes Nebengebäude (Pavillon) mit 50 m³ umbauter Raum sind allgemein zulässig.
Für die Begrünung der Kinderspielbereiche sind nur ungiftige Arten auszuwählen.
- 10.5 Hecken
Entlang der privat genutzten Gartenanteile sind Hecken zulässig. Zugelassen sind einheimische Gehölze wie: Rotbuche, Hainbuche, Feldahorn, Liguster, Kornelkirsche, Buchs, Weißdorn, Rotdorn, Pfaffenhütchen, Bergjohannisbeere.
Mindestgröße 2 x v , 0,8 m – 1,0 m.
In den Vorgartenbereichen sind geschlossene Hecken und Strauchpflanzungen nicht zulässig.
- 10.6 Thujen und Fichten sind unzulässig.
- 10.7 Fassadenbegrünung
Geschlossene Wände über 30 m² Fläche und erdgeschossige Terrassentrennwände sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Zugelassen sind Arten wie Pfeifenwinde, Waldrebe in Sorten, Efeu, Heckenkirsche, Wilder Wein, Knöterich, Brombeere und Kletterrosen in Sorten.
- 10.8 Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauernd zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind mit gleicher Art und gleicher Mindestgröße nachzupflanzen.
- 10.9 Bestehende Bäume sind während laufender Baumaßnahmen ausreichend zu schützen.
- 10.10 Tiefgaragen
Die Tiefgaragendecken sind, soweit nicht mit Geh- und Fahrbelag befestigt, mit mindestens 0,4 m Oberboden zu überdecken und zu bepflanzen.
- 10.11 Flächen
Zu versiegeln und zu befestigen sind ausschließlich die erforderlichen Breiten für die Gehwege. Zusätzliche Breiten für Fahrzeuge müssen mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden.
Die Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Platzflächen, Feuerwehruzufahrten und Feuerwehraufstellflächen, müssen, soweit sie nicht im Gehflächenbereich liegen, mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Großsteinpflaster mit Rasenfuge, Schotterrasen u. ä.) ausgeführt werden.
- 10.12 Bei Bauanträgen, Anträgen auf Genehmigungsfreistellung oder Anträgen im Zustimmungsverfahren ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

11. ARTENLISTEN

- 11.1 Artenliste 1 - großkronige Laubbäume
- | | |
|------------------------|-------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Aesculus hippocastanum | Roßkastanie |

	Betula pendula	Weiß-Birke
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Fraxinus excelsior	Esche
	Platanus acerifolia	Platane
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Quercus robur	Stieleiche
	Tilia europaea	Linde
11.2	Artenliste 2 - kleinkronige Laubbäume	
	Acer campestre	Feldahorn
	Acer platanoides 'Globosum'	Kugelahorn
	Crataegus laevigata 'Pauls Scarlet'	Rotdorn
	Crataegus monogyna	Weißdorn
	Malus in Sorten	Zierapfel
	Sorbus aucuparia	Eberesche
	Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
11.3	Artenliste 3 - Sträucher	
	Cornus mas	Kornelkirsche
	Cornus sanguinea	Hartriegel
	Corylus avellana	Haselnuss
	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
	Hippophae rhamnoides	Sanddorn
	Ligustrum vulgare	Liguster
	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
	Prunus spinosa	Schlehdorn
	Ribes alpinum	Alpenbeere
	Rosa in Sorten	Wildrosen
	Rubus in Sorten	Brombeere
	Salix caprea mas	Kätzchenweide
	Sambucus nigra	Holunder
	Syringa vulgaris	Wildflieder
	Viburnum lantana	wolliger Schneeball

B. HINWEISE

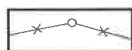
1. PLANZEICHEN



Flurnummern, z.B. Fl.-Nr. 734



bestehende Grundstücksgrenzen



aufzuhebende Grundstücksgrenzen



vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



Nummer des Baukörpers, bzw. Bauteils z.B. 1



vorgeschlagene Aufstell- bzw. Bewegungsfläche für die Feuerwehr

2. PLANGRUNDLAGEN

Die aktuelle digitale Flurkarte des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurden von der Stadt Germering zur Verfügung gestellt. Der Baumbestand wurde vom Ingenieurbüro Josef Nusko aufgenommen.

3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN - SATZUNGEN

Auf die "Satzung der Stadt Germering über örtliche Bauvorschriften für Werbeanlagen (WerbS)", die "Satzung über Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellplätze in der Stadt Germering (Stellplatzsatzung KfzFABs)" und die 'Teilungssatzung für Grundstücke' wird hingewiesen.

4. BERECHNUNG DER GRUNDFLÄCHE

Bei der Ermittlung der Grundfläche werden die in § 20 Abs. 4 BauNVO 1990 aufgeführten Bauteile und bauliche Anlagen mitgerechnet. Die überdeckten Flächen sind nach dem Wortlaut der BauNVO 1990 diejenigen Flächen, die durch die vertikale Grundrissprojektion der oberirdischen baulichen Anlagen bedeckt werden (Vertikalprojektion). Ferner sind Terrassen Bestandteil der Wohnnutzung und auf die Grundfläche anzurechnen.

5. FLÄCHEN FÜR DIE FEUERWEHR

Feuerwehruzufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sind so zu bemessen, dass eine Befahrbarkeit für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 100 kN (entspricht ca. 10 t) gewährleistet ist (DIN 14090). Werden Tiefgaragen überquert, ist eine Dimensionierung nach Brückenlastklasse 30 (DIN 1072) erforderlich.

6. ABFALLENTSORGUNG

Es wird angeregt, auf den einzelnen Baugrundstücken, an geeigneter Stelle, Eigenkompostieranlagen (Komposter) zu errichten.

7. SCHALLSCHUTZ

Es wird empfohlen den Nachweis der Einhaltung der Anforderungen an den Innenschallpegel bei Vorliegen der Eingabeplanung gemäß der VDI-Richtlinie 2719 zu führen.

8. BAUMSCHUTZ

Auf die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wird hingewiesen.

9. BODENDENKMÄLER

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen gemäß Art. 8 DSchG, der Meldepflicht. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

10. BARRIEREFREIES WOHNEN

Es wird angeregt die Erdgeschosswohnungen und das Wohnumfeld (z.B. Zugänge, Tiefgaragenstellplätze, Müllsammelbehälter) im allgemeinen Wohngebiet (WA) barrierefrei auszuführen. Hierbei ist die DIN 18025 Teil 1 und Teil 2 "Barrierefreie Wohnungen; Wohnungen für Rollstuhlnutzer" zu beachten.

Germering,

Wörthsee, 24. Juli 2001

.....
Dr. Peter BRAUN
Erster Bürgermeister

.....
Udo SCHINDLER
Planverfasser