GEMEINDE GERMERING IG 30
ÖSTLICHER BEREICH ORTSZENTRUM

1. Satzungspräambel

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- (BayRS 2020-1-1-I), geändert durch Gesetz vom 21.11.1980 (GVBl. S. 877), Art. 91 der Bayer. Bauordnung - BayBO - (BayRS 2132-1-I) 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.

A.) Festsetzung durch Text

1. Art und Maß der baulichen Nutzung sind in der jeweiligen Nutzungsschablone, in Verbindung mit der innerhalb der Baugrenzen angegebenen Geschoßzahl festgelegt.

2. Lärmschutzmaßnahmen:

   In den Gebäuden an der Landsberger Straße darf bei größeren Wohnungen ab 3 Zimmern maximal 1 Aufenthaltsraum zur Landsberger Straße orientiert werden. Die auf den Lärmschutzwall aufgesetzte Lärmschutzwand muß auf der Bahnlinienseite lärmabsorbierend ausgeführt werden.

3. Stellplätze:

   Die erforderlichen Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenze und auf den dafür gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig. Rennchberte Garagen sind in gleicher Traufhöhe, Dachform und Material zu errichten.

4. Örtliche Bauvorschriften:

   4.1 Die erforderlichen Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind auf eigenem Grundstück zu errichten. Es sind mindestens 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit zu errichten.

   4.2 Bei der Planung der Tiefgarage ist auf den Grünordnungsplan Rücksicht zu nehmen, insbesondere für die Begrünungsdeckung, die die geforderte Begrünung gemäß Grünordnungsplan gewährleisten muß.

   4.3 Als Dachformen sind Satteldächer mit max. 57° und mind. 25° Neigung vorzusehen. 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 dies rechtfertigt. Dachneigung und Dacheckung, sowie Trauf- und Ortgangausbildung von Dachgauben und Zwerchgiebeln sind dem Hauptdach anzugleichen. Die Firsthöhe von Dachgauben und Zwerchgiebeln muß mindestens 1,0 m unter den First des Hauptdaches liegen. Für die Garage sind Satteldächer bis 25° zulässig.

   Kniestöcke bis 60 cm Höhe sind bei Ausbildung der Dächer zulässig.

   4.4 An öffentlichen Straßen und bei Gebäuden ab 3 Vollgeschossen sind Einfriedungen nicht zulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind Grundstücke, die die Stellplatzverpflichtung eingefriedet werden müssen, z.B. zweckmäßige Nutzung in Verbindung mit gemischt genutzten Grundstücken.
   Als Einfriedungen zwischen den Baugrundstücken sind senkrechte Holzlatten-Staketen- und hinterpflanzte Maschendrahtzäune in einer max. Höhe von 1,00 m, gemessen von der Geländeoberkante, zulässig.

   4.5 Im Bereich von Sichtdreiecken sind die Grundstücke über 1 m Höhe hinaus von jeglicher Bebauung, von Bepflanzungen und etwaiger sonstiger Lagerung freizuhalten, ausgenommen sind einzeln stehende, hochstämmige Bäume mit einem Astansatz ab 3 m über Straßengradiente.

   4.6 Stellplätze für bewegliche Müll-Container sind so überdachen und gegen Einblick zu schützen.

   4.7 Soweit sich bei der Ausnutzung der ausgewiesenen überbaubaren Flächen geringere Abstandsflächen als nach Art. 6 BayBO vorgeschrieben ergeben, werden diese festgesetzt.
   Art. 7, Abs. 1, Satz 2 - 3 BayBO sind zu beachten.

5. Geh-Fahrt- und Leitungsrechte zu Gunsten der Öffentlichkeit sind bei privaten Wegen einzuräumen, soweit diese im Bebauungsplan besonders gekennzeichnet sind.

   5.1 Von den festgesetzten Dienstbarkeitsflächen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn dies aus technischen, gestalterischen oder verkehrlichen Gründen erforderlich ist und öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

6. Einzelantennen sind nicht zulässig, es sind Sammelantennen nach technischen Erfordernissen vorzusehen.

7. Bauliche Gestaltung:

   Von der Reihenhausbebauung nach Norden ist das Gelände steigend so aufzufüllen, daß die Geländeoberfläche an der nördlichen Grundstücksgrenze 30 cm unter den Niveau der Landsberger Straße liegt.
   Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens, gemessen von der Oberkante des nächstgelegenen Wohn- bzw. Gehweges, darf für die Bebauung entlang der Bahn 0,30 m nicht überschreiten. Als Wandmaterial der Gebäude ist nur heller Verputz und Holzverschalung zugelassen.

   Die Verwendung von Zierputz, Keramikverblendungen, metallenen oder zementgebundenen Verkleidungen sowie von Kunststoffplatten ist unzulässig.

   Fensteröffnungen über 2,0 qm Fläche sind durch Sprossen zu gliedern. Vordächer an Eingängen sind nach Form und Material so zu gestalten, daß sie zu den Dächern der Hauptgebäude passen.

8. a) Durch geeignete bauliche Maßnahmen (begrünte Dachterrassen, Wintergärten, Begrünungsmöglichkeiten für Balkone) und durch Gartennutzung sind die Voraussetzungen für eine stabile Wohnnutzung zu schaffen. Entsprechende Nachweise (Detailpläne) sind mit den Bauanträgen vorzulegen.

   b) In mittleren Bereich des Baugebietes sind mindestens 60 v. H. der zulässigen GFZ mit Wohnungen für Familien mit Kindern mit 3 und mehr Zimmern herzustellen.

   c) Zusätzlich sind mindestens 15 ergeschossige Wohnungen der Sonnenanlage baulinderungsrecht zu erstellen.

   d) Für dem Hinzugewiet im östlichen Flanberwinch werden 15 % der zulässigen Geschoßfläche mit nicht wesentlich störender gewerblicher Nutzung festgesetzt.

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

Grünordnung:
Der Grünordnungsplan in der Fassung vom 12.06.1987, gefertigt von Hans Becher, freier Landschaftsarchitekt, 8034 Germering, ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

B) Festsetzung durch Planzeichen

	Grenze der räumlichen Geltungsbereiche
	Baugrenze
	Straßenbegrenzungslinie
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
MI	Mischgebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet
zB IV	Zahl der Vollgeschoße, Höchstgrenze
D	Dachgeschoß, als Vollgeschoß
0,4	Grundflächenzahl
zB (116)	Geschoßflächenzahl
g	Geschlossene Bauweise
zB	z.B. Nutzungsschema:

WA	
0,4	(116)
	g

Art d. Baul. Nutzung

Grundflächenzahl | Geschoßflächenzahl geschl. Bauw.

	Öffentliche Straßenverkehrsflächen
	Öffentlicher Gehweg
	Öffentlich verkehrsberuhigte Anliegerstraße
	Privatweg für Geh-Fahrt- und Leitungsrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit
	Privater Gehweg
DSt	Flächen für Gemeinschaftsstellplätze
	Flächen für Gemeinschaftsstellplätze
GGa	Flächen für Gemeinschaftsgaragen
GTGa	Durchgang, lichte Höhe 2,25 m
zB 25	Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen
R zB 20	Sichtdreiecke
	Maßangabe in Metern
	Rampe für Tiefgaragen, teilüberdacht
	Festgesetzte Firstrichtung
St	Stellplätze
	Wall, H = 1,90 m über Gleisoberkante mit Lärmschutzzaun, H = 1,50 m auf den Wall
	Anordnungen von Schallschutzfenstern Kl. 3
BB	Südwestecke: Öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung für Bundesb.
	Abstandsflächenverringerung

C.) Hinweise:

	Privater Spielplatz. Die Vorschriften über die Mindestgrößen der BVBayBO sind einzuhalten.
T	Trafostation
	Platz für Altglas-Container
	Müllsammelplatz, siehe BVBayBO
	Bestehende Grundstücksgrenzen
	Vorschlag für die Teilung von Grundstücken
zB 951	Flurstücksnummern
	Vorhandene Wohngebäude
	Vorhandene Nebengebäude
	Hochspannungsfreileitung 110 kV mit Schutzstreifen
M 273 zB	Gittermast mit von jeglicher Bebauung freizuhaltender Schutzzone
	Bebauungsvorschlag

Ausgefertigt:
Germering, den 18. Okt. 00
Dr. Peter Braun
Erster Bürgermeister

C. Verfahrenshinweise

1. Der Gemeinderat Germering hat in der Sitzung am 01.03.1983 die Aufstellung des Bebauungsplanes IG 30 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.03.1983 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 2 BBauG).

   (Siegel) Germering, den 18. Okt. 00
   Dr. Peter Braun
   Erster Bürgermeister

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 a Abs. 2 BBauG vom 18.05.1983 bis 15.06.1983 (einschl.) ortsüblich mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung in den Rathäusern Germering und Unterpfaffenhofen öffentlich dargelegt.

   (Siegel) Germering, den 18. Okt. 00
   Dr. Peter Braun
   Erster Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2a Abs. 6 BBauG vom 11.10.1983 bis 14.11.1983 (einschl.) in den Rathäusern Germering und Unterpfaffenhofen öffentlich ausgelegt.

   (Siegel) Germering, den 18. Okt. 00
   Dr. Peter Braun
   Erster Bürgermeister

4. Der Gemeinderat Germering hat den Bebauungsplan am 06.12.1983 gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

   (Siegel) Germering, den 18. Okt. 00
   Dr. Peter Braun
   Erster Bürgermeister

5. Mit Schreiben vom 18.10.1984 hat die Gemeinde den Bebauungsplan dem Landratsamt Fürstenfeldbruck gemäß § 11 BBauG zur Genehmigung vorgelegt.
   Das Landratsamt Fürstenfeldbruck hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 05.02.1985 gemäß § 11 BBauG i.V.m. § 2 der ZustVBBauG/StBauFG mit Auflagen und Hinweisen genehmigt.

   (Siegel) Fürstenfeldbruck, den _____
   _____
   juristischer Staatsbeamter/in

6. Der Bebauungsplan wurde erneut gemäß § 2a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 02.04.1986 bis 02.05.1986 (einschl.) öffentlich in den Rathäusern Germering und Unterpfaffenhofen ausgelegt.

6 a. Der Bebauungsplan wurde erneut gemäß § 2a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 27.02.1987 bis 30.03.1987 öffentlich in den Rathäusern Germering und Unterpfaffenhofen ausgelegt.

   (Siegel) Germering, den 18. Okt. 00
   Dr. Peter Braun
   Erster Bürgermeister

7. Der Gemeinderat Germering hat den Bebauungsplan am 29.07.1987 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

   (Siegel) Germering, den 18. Okt. 00
   Dr. Peter Braun
   Erster Bürgermeister

8. Der Stadtrat Germering beschloss am 04.04.2000 den Satzungsbeschluss vom 29.07.1987 aufzuheben.

   (Siegel) Germering, den 18. Okt. 00
   Dr. Peter Braun
   Erster Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan IG 30 wurde erneut gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 10.05.2000 bis 14.06.2000 (einschl.) öffentlich im Rathaus Germering ausgelegt.

   (Siegel) Germering, den 18. Okt. 00
   Dr. Peter Braun
   Erster Bürgermeister

10. Der Stadtrat Germering hat den Bebauungsplan am 10.10.2000 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

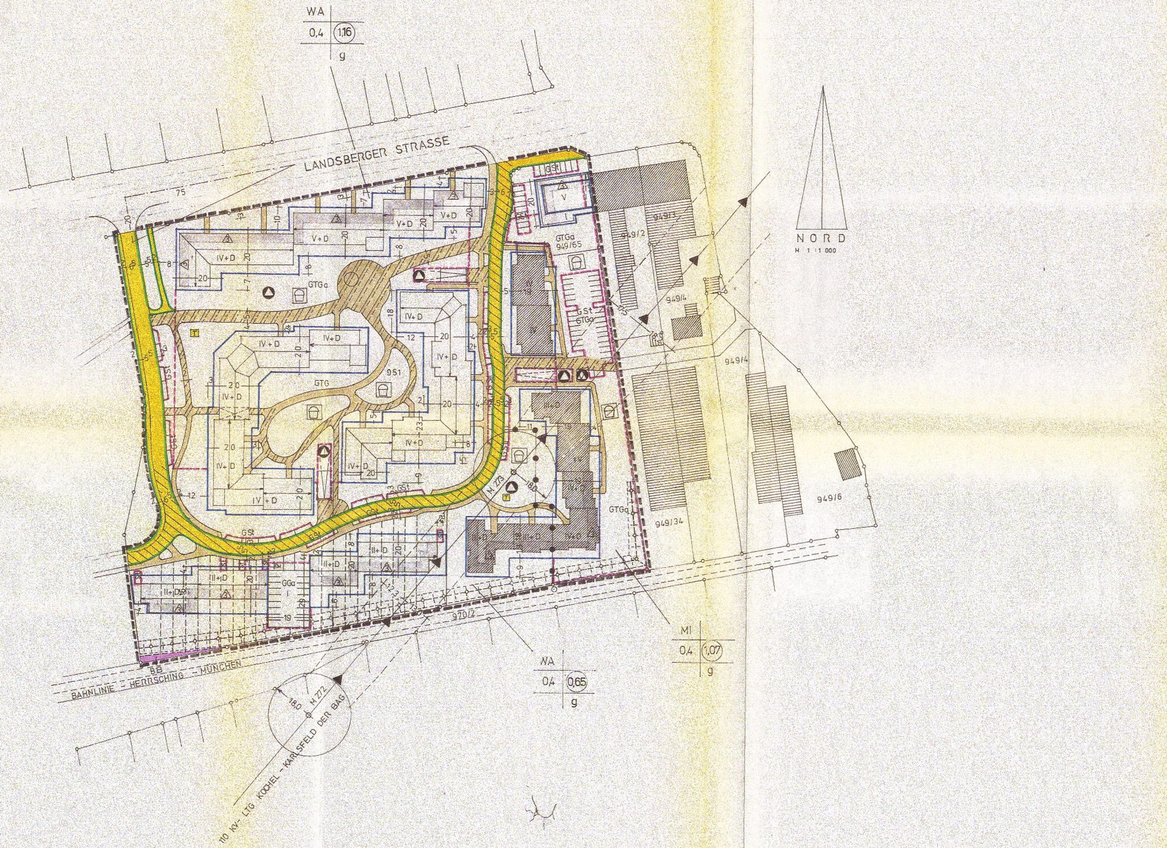
    (Siegel) Germering, den 18. Okt. 00
    Dr. Peter Braun
    Erster Bürgermeister

11. Durch Anschlag an den Amtstafeln wurde der Bebauungsplan IG 30 ortsüblich am 23. Okt. 00 bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Der Bebauungsplan IG 30 ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.
    Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Stadt während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

    (Siegel) Germering, den 23. Okt. 00
    Dr. Peter Braun
    Erster Bürgermeister

Verfasser:

DIPL.-ING. H. PAUL u. A. KNORR
ARCHITEKTEN-GEMEINSCHAFT
FINKENSTRASSE 9, TEL. 84 51 70
8034 GERMERING B. MÜNCHEN

DIPL. ING. (FH.) ULRICH KRI...
ARCHITEKT
8034 GERMERING, IM TA...
TEL. 089 / 84 82 89

Gefertigt am	26.04.1983
Geändert am	21.09.1983
Geändert am	18.01.1984
Geändert am	26.11.1985
Geändert am	15.01.1986
Geändert am	06.02.1986
Geändert am	20.08.1986
Geändert am	12.06.1987