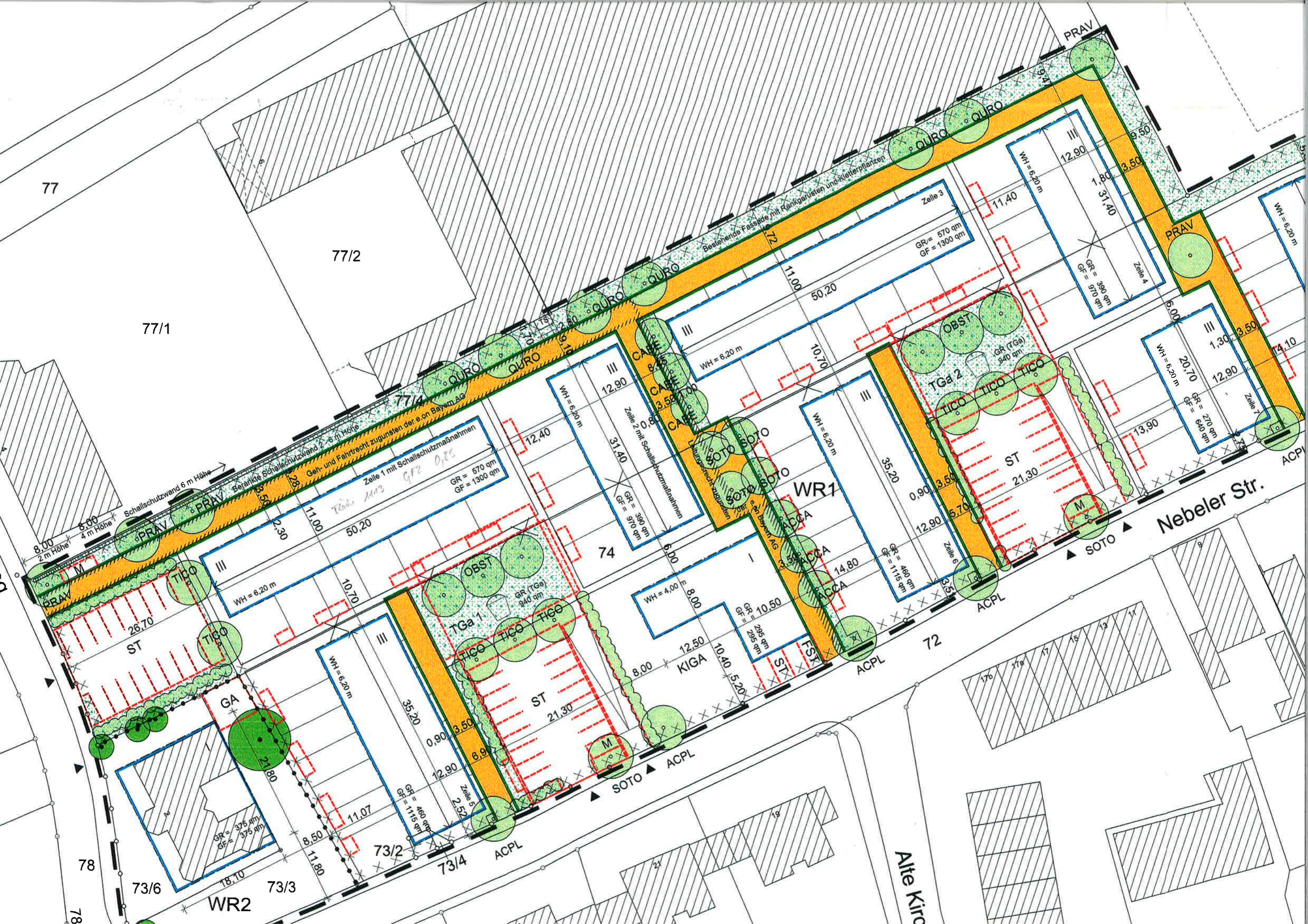




STADT
GERMERING

BEBAUUNGSPLAN IG 11 B

25.09.2001



Hans-Mannhardt-Strasse



Satzung zum Bebauungsplan IG 11b

Wohnpark Germeringer See
Gebiet östlich des Burgwegs, nördlich der Nebeler Straße
Stand 25. 09. 2001

Entwurfsverfasser :

Grüner + Schnell + Partner
Adelgundenstrasse 13
80538 München
Tel 089/290097-0
Fax 089/290097-97

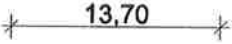





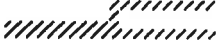
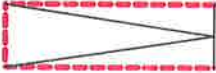

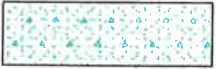


Die Stadt Germering erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), Art. 91 der Bayerischen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

Satzung

Bebauungsplan

A. Festsetzung durch Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
WR	Reines Wohngebiet
GF 295 qm	Geschossfläche (z.B.)
GR 295 qm	Grundfläche (z.B.)
WH 4,00 m	Wandhöhe (z.B.)
III	Zahl der Vollgeschosse (z.B.)
KIGA	Kindergarten
M	Müllsammelstelle
ST	Stellplatz
FST	Fahrradabstellplatz
GA	Garage
TGa	Tiefgarage
	Trafostation
	Baugrenze
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Firstrichtung

	Maßangaben in m (z.B.)
	Ein-/Ausfahrt
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Tiefgaragen, Gemeinschaftsanlagen
	Schallschutzwand, 2 m Höhe
	Schallschutzwand, 4 m Höhe
	Schallschutzwand, 6 m Höhe
	Geh- und Fahrrecht bzw. Leitungsrecht zugunsten der e.on Bayern AG
	Tiefgaragenrampe
	gemeinschaftlich genutzter Spielplatz
	gemeinschaftliche Grünfläche
	Strassenbegrenzungslinie
	öffentliche Verkehrsfläche

B. Festsetzung durch Text:

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Für das gesamte Planungsgebiet wird reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO, aufgeteilt in WR 1 und WR 2 festgesetzt.
- 1.2 Auf der als KIGA festgelegten Fläche ist in dem dazu bestimmten Bauraum ausschließlich ein Kindergarten zulässig.

Die weiteren Festsetzungen gelten ausschließlich im WR 1:

2. Maß der baulichen Nutzung

Einschließlich der in den ausgewiesenen Bauräumen festgesetzten Grundflächen und der Grundflächen für die Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist insgesamt eine Grundfläche von 8000 m² zulässig.

3. Bauweise

Mit Ausnahme des Kindergartens sind nur Hausgruppen in Form von Reihenhäusern zulässig.

4. Vollgeschosse

Das oberste Vollgeschoss ist als Dachgeschoss auszubilden.

5. Dachform

5.1 Zulässig sind nur geneigte Dächer mit max. 42° Neigungswinkel.

5.2 Das Material und die Farbe der Dacheindeckung der Gebäude müssen sich in die Umgebung einfügen.

5.3 Dachgauben sind bis zu einer Breite von 1,80 m und einer Dachneigung von mindestens 30 ° zulässig.

5.4 Quergiebel mit Wandversprung von mind. 30 cm sind bis zu zwei Hausbreiten jedoch max. 14 m, aus der Wandfläche heraus entwickelte Quergiebel mit max. 8 m Breite zulässig. Die Dachneigung beträgt mind. 30°.

5.5 Für den Kindergarten wird ein extensiv begrüntes Flachdach oder ein flach geneigtes Dach (max. 20°) festgesetzt.

6. Höhe der Gebäude

Bei Gebäuden darf die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses max. 0,30 m über dem Niveau der Oberkante des Gehsteiges liegen, an den der Zugang zum Gebäude grenzt. Bezugspunkt für die festgesetzten Wandhöhen (gemessen von der festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut) ist die festgelegte Geländeoberfläche ausgehend von der Gehsteighinterkante der Nebeler Strasse. Die konkreten Höhenkoten sind mit der Stadt Germering abzustimmen.

7. Stellplätze und Tiefgaragen

7.1 Oberirdische Stellplätze sind ausschließlich in den dafür festgelegten Flächen zulässig.

7.2 Tiefgaragenabfahrten sind einzuhausen. Nicht transparente Flachdächer sind zu begrünen.

8. Nebenanlagen

8.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Davon ausgenommen sind Geräteschuppen mit einer Grundfläche von max. 4,0 m² je Wohneinheit sowie Müllsammelstellen, wenn sie auf den dafür vorgesehenen Flächen, bezogen auf die Grundstücksteilung, angeordnet werden.

8.2 Fahrradabstellplätze außerhalb der Bauräume bei den Hauseingängen sind zulässig.

9. Wintergärten

Die Errichtung von Wintergärten ist nicht zulässig.

10. Untergeordnete Bauteile

Erker, Balkone, Pergolen, Hauseingänge und Überdachungen dürfen max. 2 m vor die Fassade hervortreten.

11. Einfriedungen

11.1 Einfriedungen zwischen den Reihenhausgrundstücken sind nur in Form von sockellosen Maschendrahtzäunen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

11.2 Entlang der Eingangsfronten der Reihenhäuser werden Einfriedungen ausgeschlossen. Im übrigen sind offene, sockellose Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

11.3 An den Grenzen des Kindergartengrundstücks ist eine offene, sockellose Einfriedung bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

12. Lärmschutz

12.1 Die festgesetzte Lärmschutzwand ist in Holzkonstruktion oder mit Holzverkleidung in der im Plan festgesetzten Höhe von 2 - 6 m zu errichten und zu begrünen. Das Schalldämmmaß der Lärmschutzwand darf einen Wert von $R_w = 25$ dB nicht unterschreiten.

12.2 Bei den gekennzeichneten Zeilen 1 und 2 ist an folgenden Fassaden auf offenbare Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume zu verzichten:

12.2 Zeile 1
Nordfassade, Erd- bis Dachgeschoss
Westfassade, Dachgeschoss sowie nördliche Hälfte im
1. Obergeschoss

Zeile 2
Westfassade, nördliche Hälfte im Dachgeschoss

Die weiteren Festsetzungen gelten ausschließlich im WR 2:

13. Maß der baulichen Nutzung

Einschließlich der im ausgewiesenen Bauraum festgesetzten Grundfläche und der Grundfläche für die Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist insgesamt eine Grundfläche von 550 m² zulässig.

14. Dachform

14.1 Zulässig sind nur geneigte Dächer im Rahmen des festgelegten Neigungswinkels.
Dieser Neigungswinkel beträgt <40°.

14.2 Das Material und die Farbe der Dacheindeckung müssen sich in die Umgebung einfügen.

15. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

C. Hinweise:

 bestehende Grundstücksgrenzen

 aufzuhebende Grundstücksgrenzen

 Altlastenverdachtsfläche

 vorgeschlagene Grundstücksteilung

77/1 Flurstücksnummer (z.B.)

 bestehende Gebäude

Grünordnung zum Bebauungsplan IG 11b

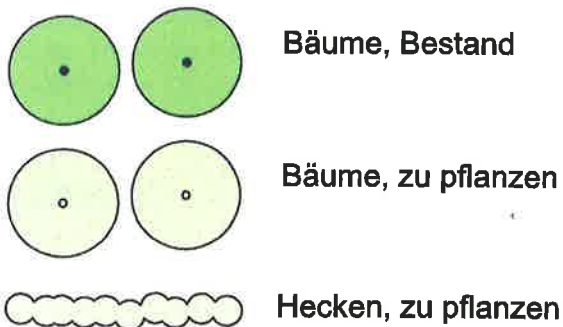
Wohnpark Germeringer See
Gebiet östlich des Burgwegs, nördlich der Nebeler Straße
Stand 25. 09. 2001

Entwurfsverfasser :

Grüner + Schnell + Partner
Adelgundenstrasse 13
80538 München
Tel 089/290097-0
Fax 089/290097-97

Grünordnung

A. Festsetzungen durch Planzeichen



Abkürzungen für Gehölze

ACCA	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
ACPL	<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
CABE	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
FREX	<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
PRAV	<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
QURO	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
SOTO	<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
TICO	<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
OBST	verschiedene (Wild-) Obstarten	

B. Festsetzungen durch Text

1. **Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes**
2. **Schutz und Pflege der erhaltenswerten vorhandenen und neu zu pflanzenden Gehölze:**

Die durch Planzeichen festgelegten erhaltenswerten vorhandenen Gehölze bzw. die Neupflanzungen sind zu pflegen und vor Beschädigungen zu schützen. Insbesondere ist/sind:

Jedem Baum ein belüfteter Wurzelraum (Baumscheiben) zu belassen, dessen Durchmesser dem fünffachen Stammumfang entsprechen soll, mindestens jedoch 2 m betragen muß. Diese Flächen sind zu bepflanzen oder anzusaen. Ist dies nicht möglich, können folgende, nach abnehmender Eignung geordnete Materialien zur Abdeckung der Baumscheibe verwendet werden:

- Baumscheiben mit wassergebundener Decke
- Auspflasterung der Baumscheibe mit Großsteinrasenpflaster. Die ca. 2-3 cm breiten Fugen sind mit Splitt zu verfüllen. Die Steine dürfen nur mit leichtem Gerät gerüttelt werden. Im Falle des Ausfalls eines Gehölzes ist gleichwertiger Ersatz mit den unter 3.2 ausgeführten Mindestpflanzgrößen zu schaffen.

3. Pflanzungen

3.1 Negativliste:

Nachfolgend aufgeführte Gehölze dürfen nicht gepflanzt werden:
Einfassungshecken aus:

- | | |
|-----------------|----------------|
| - Chamaecyparis | Scheinzypresse |
| - Picea | Fichte |
| - Thuja | Lebensbaum |

und Nadelgehölze außer *Pinus sylvestris* (Wald-Kiefer), *Larix decidua* (Lärche) und *Taxus baccata* (Eibe) soweit sie eine Höhe von mehr als 1,50 m erreichen. Desweiteren sollen Trauer- und Hängeformen nicht verwendet werden.

3.2 Mindestpflanzgröße

- | | |
|------------------------|-------------------------------|
| - Großkronige Bäume: | 3xv, m.B., STU 20-25. |
| - Kleinkronige Bäume: | 3xv, m.B., STU 18-20. |
| - Obstbaum Hochstämme: | Stammumfang (STU) mind. 12 cm |
| - Heckenpflanzen | 2xv, Höhe 100-125 |

3.3 Die zu pflanzenden Gehölzarten sind dem Plan zu entnehmen.

4. Sicherung des Oberbodens und des Pflanzraumes:

Für den Oberbodenabtrag und -lagerung ist die Din 18915 zwingend zu beachten
Pflanzgruben sind in nachfolgend aufgeführten Größen auszuheben und mit Oberboden bzw Oberboden-Kies-Gemisch zu verfüllen.

- | | Grubendurchmesser | Grubentiefe |
|-----------------------|-------------------|-------------|
| - Großkronige Bäume: | 2,00 m | 0,60 m |
| - Kleinkronige Bäume: | 1,50 m | 0,50 m |

Vegetationsflächen: Strauch-, Stauden- und Rasenflächen sind mit Oberboden in den nachfolgend aufgeführten Stärken anzudecken:

- | | |
|----------------------------|------------|
| Strauchflächen: | 0,40 m |
| Staudenflächen: | 0,30 m |
| Rasenflächen: | 0,20 m |
| Extensiv gepflegte Wiesen: | bis 0,15 m |

5. Tiefgaragen:

Nicht überbaute Tiefgaragenteile sind mit einer Geländeüberdeckung von mindestens 0,60 m, bei Baumpflanzungen von mind. 1,00 m ab Oberkante Drainschicht zu versehen und zu begrünen.

6. Nebenanlagen:

Nebenanlagen und Tiefgarageneinhausungen sind, sofern nicht transparent ausgebildet, mit Sträuchern und Kletterpflanzen einzugrünen.

7. Oberflächenversiegelung:

7.1 Die Ausbildung versiegelter, wasserundurchlässiger Flächen ist im Geltungsbereich auf das notwendige Minimum zu begrenzen.

7.2 PKW-Stellplatzflächen dürfen nur wasserdurchlässig ausgebildet werden (z.B. Pflaster mit Rasenfuge oder Rasengittersteine).

8. Freiflächengestaltungsplan:

Bei Bauanträgen, Anträgen im Genehmigungsverfahren oder Anträgen im Zustimmungsverfahren ist ein Freiflächengestaltungsplan mit vorzulegen..

C. Textliche Hinweise

1. Bepflanzung an Straßen, Wegen, Stellplätzen und von Freiflächen:

Für die Bepflanzung an Straßen, Wegen, Stellplätzen und von Freiflächen werden nachfolgend aufgeführte Gehölze entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen festgesetzt. Für jeden Bereich werden verschiedene Leitbaumarten schwerpunktmäßig verwendet.

1.1 Groß- und mittelkronige Bäume:

- ACPL	Acer platanoides	Spitzahorn
- FREX	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
- PRAV	Prunus avium	Vogel-Kirsche
- QURO	Quercus robur	Stiel-Eiche
- TICO	Tilia cordata	Winter-Linde

1.2 Kleinkronige Bäume:

- ACCA	Acer campestre	Feldahorn
- CABB	Carpinus betulus	Hainbuche
- SOTO	Sorbus torminalis	Elsbeere
-	Pyrus calleryana "Chanticleer"	Stadt-Birne
- OBST	Obstbaum-Hochstämme:	Malus-Apfel
		Pyrus-Birne
		Prunus-Kirsche/Zwetschge

Angestrebt werden sollte die Pflanzung von alten, regionalen Sorten.

1.3 Heckenpflanzen für geschnittene Hecken:

- Beispielhafte Artenauswahl
- Acer campestre Feld-Ahorn
- Carpinus betulus Hainbuche
- Cornus mas Cornelkirsche
- Ligustrum vulgare "Atrovierens" Liguster

1.4 Kletterpflanzen:

Beispielhafte Artenauswahl

Schatten:

Efeu, Pfeifenwinde, Kletterhortensie

Halbschatten:

Efeu, Wilder Wein, Pfeifenwinde, Geisblatt

Sonne:

Wilder Wein, Kletterrosen, Rebe, Blauregen,
Trompetenwinde, Akebie, Clematis.

2. Pflanzenschutz:

Keine Anwendung von Herbiziden und Pestiziden auf gemeinschaftlichen (insbesondere auf Kindern zugänglichen) Flächen.

3. Kindergarten/Kinderspielplätze:

Für die Bepflanzung der Aussenanlagen des Kindergartens und der gemeinschaftlich genutzten Kinderspielplätze sind folgende Grundsätze zu beachten:

Verwendung von robusten und regenerativen Sträuchern (Weiden u. dgl.)

Gefährdende Dornensträucher sind zu vermeiden

Fruchttragende Gehölze nur bedingt einplanen

keine giftigen Pflanzen !

4. Oberflächenwasser:

Das auf Privat- und öffentlichen Grundstücken (Kindergarten) anfallende Oberflächenwasser (von Dächern) sollte über ein getrenntes Netz in Zisternen, Regentonnen o. dgl. auf den jeweiligen Grundstücken gesammelt und zur Einleitung in eine sog. Grauwasserleitung für das WC etc. genutzt werden.

Überschüssiges Regenwasser sollte an Ort und Stelle (abhängig von der Bodenbeschaffenheit) in Gartenteichen, Rigolen o.ä. versickert werden,

5. Möblierung:

Sofern für konstruktive Elemente Tropenhölzer verwendet werden, sollten nur zertifizierte (aus nachgewiesenem forstwirtschaftlichen Anbau) Hölzer verwendet werden.

Ausgefertigt:

Germering, 14. APR. 2005

Planverfasser:





Dr. Peter Braun
Oberbürgermeister

Verfahrensvermerke:

1. Der Stadtrat der Stadt Germering hat in der Sitzung am 22.02.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes IG 11 b beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.05.2000 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB 1998).



Germering, den 11.04.2005


Dr. Peter Braun
Oberbürgermeister

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB 1998 in der Zeit vom 23.05.2000 bis 26.06.2000 ortsüblich mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung öffentlich dargelegt.



Germering, den 11.04.2005


Dr. Peter Braun
Oberbürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 1998 vom 02.11.2000 bis 04.12.2000 in den Rathäusern Germering und Unterpfaffenhofen öffentlich ausgelegt.



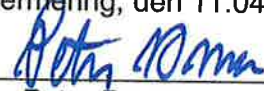
Germering, den 11.04.2005


Dr. Peter Braun
Oberbürgermeister

4. Die Stadt Germering hat mit Beschluss des Stadtrates vom 25.09.2001 den Bebauungsplan IG 11 b gemäß § 10 Abs. 1 BauGB 1998 als Satzung beschlossen.



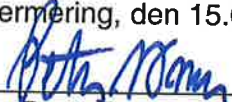
Germering, den 11.04.2005


Dr. Peter Braun
Oberbürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss wurde am 14.04.2005 ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Germering bekannt gemacht (§10 Abs. 3 BauGB 1998). Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB 1998 in Kraft getreten.
Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB 1998 und des § 215 Abs. 1 BauGB 1998 wurde hingewiesen.
Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Stadt während der allgemeinen Dienstzeiten zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.



Germering, den 15.04.2005


Dr. Peter Braun
Oberbürgermeister