

Bebauungsplan IG 11 e

- Bereich östlich des Starnberger
Wegs, zwischen Brücken- und
Landsberger Straße -**










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

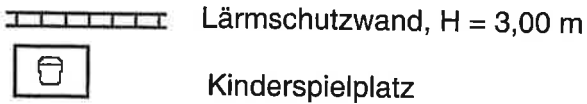
Satzung.

Bebauungsplan IG 11 e - Bereich östlich des Starnberger Weges, zwischen Brücken- und Landsberger Straße

Bebauung

A. Festsetzungen durch Planzeichen:

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
WA	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
0,40	Grundflächenzahl
	Geschossfläche (z.B.)
II + D	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
D	Dachgeschoss als Vollgeschoss
20° - 25°	Dachneigung
WH 7,90	max. Wandhöhe in m
	Baugrenze
	Straßenbegrenzungslinie
	Öffentliche Verkehrsfläche
	Ein-/ Ausfahrt
	Sichtdreieck
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen
St	Stellplatz
TGa	Tiefgarage
	Tiefgaragenrampe



B. Hinweise durch Planzeichen:

	Maßangabe in m (z.B. 12,5)
	Bestehende Grundstücksgrenze
	Aufzuhebende Grundstücksgrenze
334	Flurstücknummer (z.B.)
	Vorgeschlagene Trennung der Eigentumsanteile
	Vorgeschlagene Baukörper
	Fassaden mit passiven Schallschutzmaßnahmen
P	Parkfläche im öffentlichen Straßenraum
G + R	Geh- und Radweg
	Böschung im Unterführungsbereich
541,70	Höhenkoten (z.B.)
	Anbauverbotszone, Breite: 20 m

C. Festsetzungen durch Text:

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Geschossfläche kann im gesamten Planungsgebiet um die Fläche von nichtbeheizten Wintergärten (s.a. Nr. C.8) überschritten werden.

Eine Überschreitung der zulässigen GRZ ist im WA 1 für Wintergärten bis zu 0,47 zulässig. Im WA 2 ist eine Überschreitung für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO bis max. 0,65 zulässig.

3. Bebauung

Die Hausgruppen sind in Gestaltung und Form einander anzugleichen. Im Baugebiet sind ausschließlich Reihenhäuser zulässig.

4. Belichtung und Belüftung

In gegenüberliegenden Giebelfassaden ist die Anordnung von notwendigen Fenstern für Aufenthaltsräume nicht zulässig.

5. Höhenlage der Gebäude

Bei Gebäuden darf die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses max. 0,15 m über dem Niveau der jeweils nächstgelegenen Gehsteigoberkante liegen. Die Wandhöhe, gemessen an der Traufseite, beträgt max. 7,90 m über der festgelegten Geländeoberfläche.

Die konkreten Höhenkoten sind mit dem Bauamt der Stadt Germering abzustimmen.

6. Dachgestaltung

Zulässig sind für die Hauptgebäude ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 20 - 25°. Die Firstrichtung der Gebäude ist in Richtung der Längsseite der Gebäudegruppe anzuordnen. Das Material und die Farbe der Dacheindeckung der Gebäude müssen sich in die Umgebung einfügen.

Taufseitig ist ein Dachüberstand von 0,75 - 1,00 m, giebelseitig ein Dachüberstand von max. 0,50 m vorzusehen.

7. Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Sekundärgebäude für Fahrradabstellplätze sind im Vorgartenbereich zulässig. Gebäude für Gartengeräte sind an der Wohnungseigentumsgrenze mit einer Größe bis zu 4,0 qm jeweils im Garten zulässig.

8. Wintergärten

Erdgeschossige Wintergärten sind innerhalb des Bauraumes zulässig.

Wintergärten dürfen nicht beheizt werden. Die zum beheizten Raum des Hauptgebäudes angrenzenden Wände, Fenster und Türen sind wie Gebäudeaußenflächen auszuführen.

9. Stellplätze und Tiefgarage

Stellplätze sind innerhalb des Bauraums und der hierfür ausgewiesenen Flächen sowie im Vorgartenbereich an der Tiefgaragenzufahrt gemäß KFZAbS zulässig.

Die Tiefgarage ist innerhalb der hierfür vorgesehenen Fläche anzuordnen. Tiefgaragenrampen sind einzuhausen. Die Neigung der Überdachung beträgt max. 25°.

10. Immissionsschutz

An den im Plan durch Punktlinie gekennzeichneten Fassaden sind zur Belichtung der Aufenthaltsräume Schallschutzfenster der Klasse 3 einzubauen oder gleichwertig wirksame Maßnahmen vorzusehen. Die Belüftung der Aufenthaltsräume an den gekennzeichneten Fassaden ist mit den Erfordernissen des Schallschutzes abzustimmen.

11. Einfriedungen

Im Planungsgebiet sind nur optisch offene Einfriedungen aus Holz oder Maschendraht bis maximal 1,50 m Höhe, gemessen ab Geländeoberkante (GOK)-Baugrundstück zulässig. Entlang des Starnberger Weges sind Sichtschutzzäune aus Holz in einer Höhe von maximal 1,80 m, gemessen ab GOK-Baugrundstück (einschl. Sockel) zulässig. Diese sind 0,15 m von der Straßenbegrenzungslinie nach Osten abzurücken und zur öffentlichen Verkehrsfläche hin dauerhaft, flächig zu begrünen.

12. Sichtdreiecke

Innerhalb der gekennzeichneten Sichtdreiecke dürfen außer Zäunen keine baulichen Anlagen und generell keine Sichtbehinderungen jeglicher Art geschaffen werden.







D. Hinweise durch Text:

1. Auf die Stellplatzsatzung - KFZAbS vom 12.08.94 wird hingewiesen.

2. Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet vorgeschichtliche Siedlungsreste befinden können. Sofortige Meldung ist in diesem Fall dem Stadtarchiv Germering sowie dem Landesamt für Denkmalpflege zu machen.

Grünordnung

A. Festsetzung durch Planzeichen:

	Baum zu erhalten
	Baum 1. Ordnung zu pflanzen
	Baum 2. Ordnung zu pflanzen
	Sträucher zu pflanzen
	zu begrünende Fläche (privat) mit integriertem Kinderspielplatz
	straßenbegleitendes Grün

B. Festsetzung durch Text:

1. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 1.1 Pflanzgebot
Die Freiflächen (gärtnerisch genutzt od. als Grünfläche angelegt) sind überwiegend mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Diese sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall sind Ersatzpflanzungen in gleicher Güteklasse vorzunehmen (s. Hinweis Teil C.1ff.).
 - 1.1.1 Die öffentliche Grünfläche und das straßenbegleitende Grün sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzenliste Teil C 1.ff zu bepflanzen.
 - 1.2 Dachbegrünung
Dachflächen von Nebenanlagen mit einer Neigung von weniger als 15° sind fachgerecht zu begrünen. Ausnahmen können zugelassen werden, soweit Dachflächen für Belichtungszwecke benötigt werden, oder andere besondere Umstände entgegenstehen.
 - 1.3 Nicht überbaute Tiefgaragenteile sind mit einer Geländeüberdeckung ab OK-Dränschicht von mindestens 0,6 m zu versehen und zu begrünen.
2. Erhaltenswerter Baumbestand
Die gekennzeichneten vorhandenen und zu erhaltenden Bäume sind zu pflegen und zu schützen. Bei Eingriffen in den vorhandenen Baumbestand sind Ersatzpflanzungen gemäß Pflanzenliste Teil C.1.1 zu leisten.

3. Begrenzung der Bodenversiegelung
Oberirdische Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu erstellen. Oberflächenwasser von Wegen ist örtlich zu versickern (s. Hinweis Teil C.4).
4. Lärmschutzwand
Die zu errichtende Lärmschutzwand ist gem. Punkt C.1 ff. zu begrünen.
5. Innerhalb der Verbindungsstraße Sarnberger Weg/Landsberger Straße wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bolzplatz/ Streetball festgesetzt. Die Bolzplatz-/ Streetballfläche ist in einer der Nutzung entsprechenden Höhe einzuzäunen.

Die Ballspielfläche ist als extensive Grasfläche anzulegen. Wege sind als extensive Kieswege zu befestigen. Als einzige befestigte Fläche ist die Streetballanlage vorzusehen.
6. Freiflächengestaltungsplan
Bei Bauanträgen, Anträgen im Genehmigungsverfahren sowie Anträgen im Zustimmungsverfahren ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.
7. Zäune mit Ausnahme der Schallschutzwand und der Sichtschutzzäune sind sockellos auszuführen.

C. Hinweise durch Text:

1. Pflanzqualitäten u. beispielhafte Artenauswahl

1.1 Bäume I. Ordnung

Gerüstpflanzung; Qualitäten u. beispielhafte Artenauswahl

Pflanzqualität: Hochstamm StU 20-25

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Roskastanie
Fraxinus excelsior	Esche
Pinus sylvestris	Gewöhnl. Kiefer
Quercus pedunculata	Eiche
Robinia pseudoacacia	Robinie
Tilia cordata	Winter-Linde

1.2 Bäume II. Ordnung

Gerüstpflanzung; Qualitäten u. beispielhafte Artenauswahl

Pflanzqualität: Hochstamm StU 18-20

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baum-Hasel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus in Arten	Vogelbeere

1.3 Obstgehölze

Gerüstpflanzung; Qualitäten u. beispielhafte Artenauswahl

Pflanzqualität: Hochstamm StU 12-14 Höhe 160-180

Malus	Apfel
Pyrus	Birnel
Prunus	Kirschen- und Zwetschgen

Alte, regionale Obstbaumsorten sind bevorzugt zu verwenden.

1.4 Sträucher

Gerüstpflanzung; Qualitäten u. beispielhafte Artenauswahl

Pflanzqualität: Strauch 3x verpflanzt Höhe 100-125

Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Cornus sanguinea	Hartriegel
Cotoneaster in Arten	Felsenmispel
Berberis in Arten	Berberitze
Euonymus in Arten	Spindelstrauch
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera in Arten	Heckenkirsche
Lycium barbarum	Bocksdorn
Ribes alpinum	Alpen-Johnnisbeere
Rosa in Arten	Rose
Syringa vulgaris	Gewöhnl. Flieder

1.5 Heckenpflanzen für geschnittene Hecken

Gerüstpflanzung; Qualitäten u. beispielhafte Artenauswahl

Pflanzqualität: Heckenpflanze 2x verpflanzt Höhe 100-125

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster

2. Der Oberboden ist gemäß § 202 BauGB zu schützen und nach DIN 18915 fachgerecht zur Wiederverwertung zu lagern.
3. Grenzabstände:
 - 3.1 Grenzabstände von Bäumen und Sträuchern zu Nachbargrundstücken
bis 2 m Wuchshöhe: Abstand 0,50 m
über 2 m Wuchshöhe: Abstand 2,00 m
 - 3.2 Grenzabstände von Bäumen und Sträuchern zu öffentl. Wegen u. Straßen
bis 2 m Wuchshöhe: Abstand mind. 0,50 m
über 2 m Wuchshöhe: Abstand mind. 1,00 m
4. Das auf den Grundstücken von versiegelten oder überdachten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken gemäß Satzung des Abwasserverbandes Ampergruppe zu versickern.
5. Aus ökologischen Gründen sollte bei Errichtung der baulichen Anlagen auf die Verwendung von Tropenhölzern und eloxierten Metallprofilen verzichtet werden.


Aufgestellt am: 25.08.1998

Geändert am: 09.02.1999

Geändert am: 08.06.1999

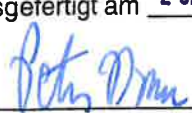
Geändert am: 05.12.2000

Planfertiger: Stadt Germering
- Bauamt -


A. Ritt, Dipl.Ing. (FH)



Ausgefertigt am 26. NOV. 2001


Dr. Peter Braun
Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke:

1. Der Stadtrat der Stadt Germering hat in der Sitzung am 25.08.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes IG 11 e beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.08.1998 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Siegel

Germering, den 26. NOV. 2001

 Dr. Peter Braun
 Erster Bürgermeister

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 08.09.1998 bis 09.10.1998 (einschl.) ortsüblich mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung öffentlich dargelegt.

Siegel

Germering, den 26. NOV. 2001

 Dr. Peter Braun
 Erster Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 23.02.1999 bis 25.03.1999 (einschl.) in den Rathäusern Germering und Unterpfaffenhofen öffentlich ausgelegt.

Siegel

Germering, den 26. NOV. 2001

 Dr. Peter Braun
 Erster Bürgermeister

4. Die Stadt Germering hat den Bebauungsplan IG 11 e mit Beschluss des Stadtrates vom 08.06.1999 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Siegel

Germering, den 26. NOV. 2001

 Dr. Peter Braun
 Erster Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss vom 08.06.1999 wurde mit Beschluss vom 10.10.2000 aufgehoben.

Siegel


Germering, den 26. NOV. 2001

 Dr. Peter Braun
 Erster Bürgermeister

6. In seiner Sitzung am 05.12.2000 hat der Stadtrat den Bebauungsplan IG 11 e erneut gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Siegel

Germering, den 26. NOV. 2001




Dr. Peter Braun
Erster Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung an den Amtstafeln am 28. NOV. 2001 nach § 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 Dienstzeiten zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

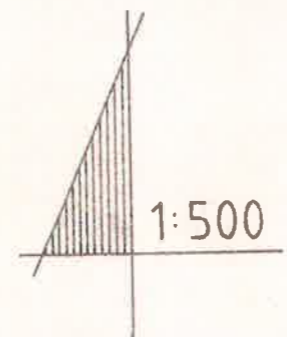
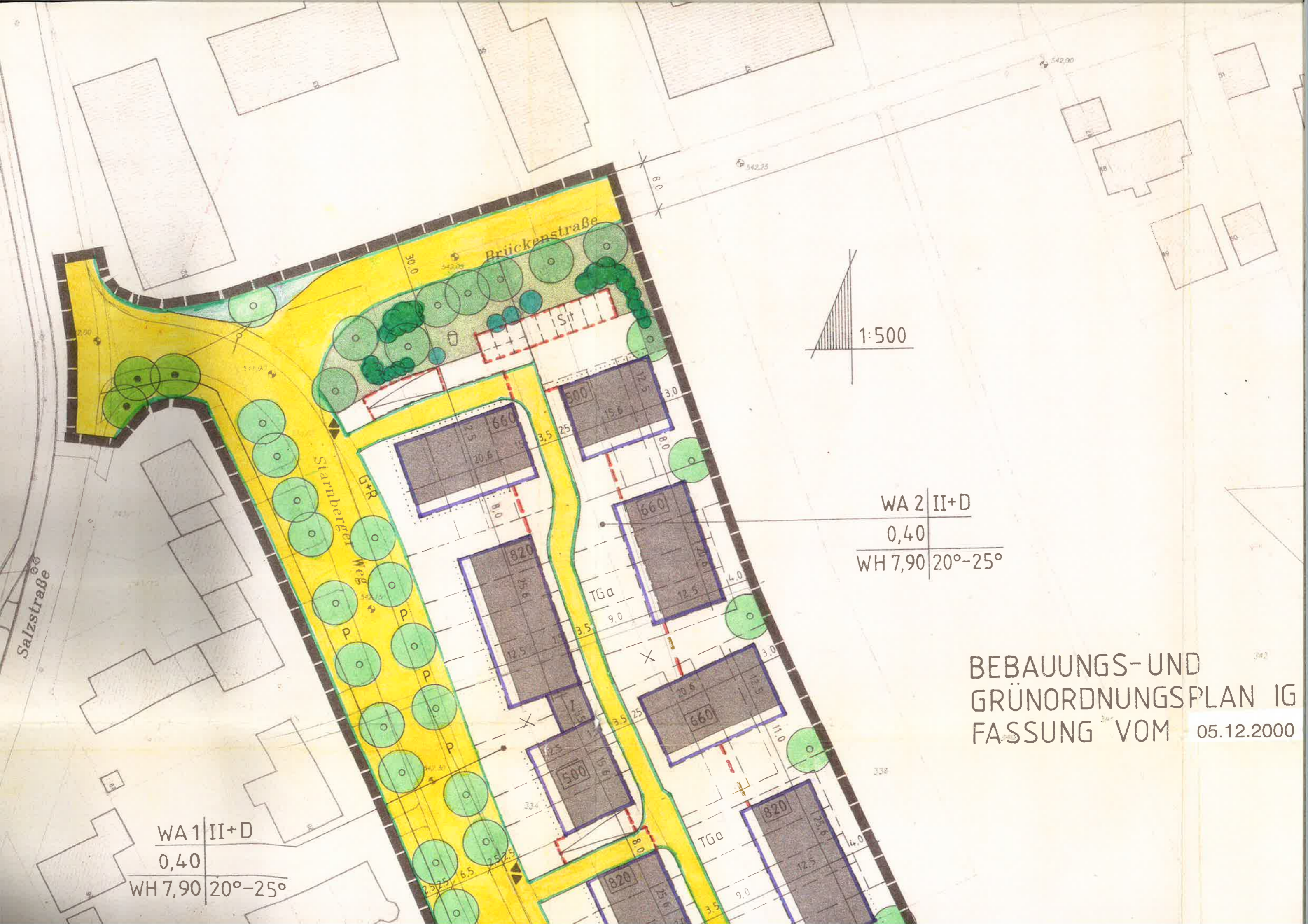
Siegel

Germering, den 29. NOV. 2001



Dr. Peter Braun
Erster Bürgermeister

Bebauungsplan IG 11 e Bereich östlich des Starnberger Weges, zwischen Brücken- und Landsberger Straße



WA 2	II+D
0,40	
WH 7,90	20°-25°

BEBAUUNGS-UND
GRÜNORDNUNGSPLAN IG
FASSUNG VOM 05.12.2000

WA 1	II+D
0,40	
WH 7,90	20°-25°

WA1 II+D
0,40
WH 7,90 20°-25°

steinstraße

Kreuzeckstraße

