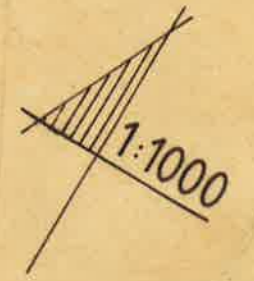


BEBAUUNGS- UND
GRÜNORDNUNGSPLAN IG 25.1

MD1
35°-45°

MD2/II
0,40 (0,43)
35°-45°

WA 3/II+D
35°-45°



WA 4/II
35°-45°

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

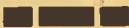






Satzung.


I. Bebauungsplan IG 25.1

- Bereich Obere Bahnhof-, Kirchen-, Auen- und Heimgartenstraße, sowie bebauter Bereich östlich der Oberen Bahnhofstraße

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches sämtliche zuvor aufgestellten Bebauungs- und Baulinienpläne.

A. Festsetzung durch Planzeichen:

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- WA Allgemeines Wohngebiet
- MD Dorfgebiet
- 0.40 Grundflächenzahl (z.B.)
-  0,43 Geschoßflächenzahl (z.B.)
- GR 500 Grundfläche (z.B.)
-  220 Geschoßfläche (z.B.)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B.)
- D Dachgeschoß als Vollgeschoß
- 35° - 45° Dachneigung (z.B.)
- TH 3.50 max. Traufhöhe in m
-  Baugrenze
-  Baulinie
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Öffentliche Verkehrsfläche

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen


St Stellplatz


Ga Garage

G+F Geh- und Fahrrecht zu Fl.Nr. 612/10 (privat)

B. Hinweise durch Planzeichen:

 Bestehende Gebäude

 Bestehende Nebengebäude

 Bestehende Grundstücksgrenzen

753/4 Flurnummer (z.B.)

C. Festsetzung durch Text:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

Auch nicht ausnahmsweise zulässig sind Anlagen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

1.2 Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO.

Unzulässig sind Anlagen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO (Tankstellen).
Auch nicht ausnahmsweise zulässig sind Anlagen nach § 5 Abs. 3 BauNVO.

1.3 Auf Fl.Nr. 755/4 und im MD 2 ist ausschliesslich Wohnnutzung zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Geschosßflächenzahl bzw. Geschosßfläche kann im gesamten Planungsgebiet durch die Errichtung von Wintergärten überschritten werden, die gemäß Festsetzung unter ~~84~~ ausgeführt sind.

3. Bebauung

Doppelhaushälften und Hausgruppen sind in Gestaltung und Form einander anzugleichen.

4. Abstandsflächen

Die Regelungen der Bayerischen Bauordnung hinsichtlich der Abstandsflächen sind einzuhalten.

5. Höhenlage der Gebäude

- 5.1 Bei Gebäuden darf die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses max. 0,30 m über dem Niveau der jeweils nächstgelegenen Straßen-, Platz- oder Gehsteigoberkante liegen. Die konkreten Höhenkoten sind mit dem Bauamt der Stadt Germering abzustimmen.
- 5.2 Die Wandhöhe, gemessen an der Traufseite, beträgt für Gebäude mit zwei Vollgeschossen max. 6,50 m, für Gebäude mit drei Vollgeschossen max. 9,25 m über fertigem Gelände.

6. Dachgestaltung

- 6.1 Zulässig sind Sattel- oder Pultdächer. Von den Festsetzungen abweichende Dachneigungen sind zulässig, sofern sie für ein Konzept zur Solarenergienutzung oder Begrünung erforderlich sind.
- 6.2 Bei Errichtung eines Sattel- oder Pultdaches ist die Firstrichtung der Gebäude über die längere Gebäudeseite anzuordnen.
- 6.3 Als Dacheindeckung sind rötliche Dachziegel, Betondachsteine, Zink-, Kupferblech-, Glas- oder begrünte Dächer zulässig.
- 6.4 Dachgauben:
Die max. Breite einer Gaube beträgt 1,50 m. Die Summe der Breite der Gauben ist mit max. 50% der sichtbaren Dachlänge der Einzelhäuser, Doppelhaushälften und bei Hausgruppen (bezogen auf jede Einheit) begrenzt. Der Abstand zum Giebel muß mind. 1,50 m betragen. Der Abstand untereinander mind. 1,00 m.

Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind innerhalb des Bauraumes und der hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig. Ausnahmsweise sind Stellplätze im jeweiligen Vorgarten der Grundstücke zulässig.

Wintergärten

- 1 Wintergärten sind nur innerhalb des Bauraums zulässig. Sie dürfen eine Tiefe von 2,50 m und eine überbaubare Grundstücksfläche von 15 qm nicht überschreiten.
- 2 Wintergärten dürfen nicht beheizt werden. Die zum beheizten Raum des Hauptgebäudes angrenzenden Wände, Fenster und Türen sind wie Gebäudeaußenflächen auszuführen.

Hinweis durch Text:

Auf die Satzung der Stadt Germering über die Anzahl, Herstellung, Bereithaltung und Ausgestaltung von KFZ- und Fahrradabstellplätzen wird hingewiesen.

Aus ökologischen Gründen sollte bei Errichtung der baulichen Anlagen auf die Verwendung von Tropenhölzern und eloxierten Metallprofilen verzichtet werden. Die Zugänge zu Einzelhäusern mit mehreren Wohneinheiten (Mehrfamilienhäuser) sollen möglichst barrierefrei hergestellt werden.

Grünordnungsplan

Festsetzungen durch Planzeichen:



Baum vorhanden, zu erhalten



Baum 1. Ordnung zu pflanzen

Festsetzungen durch Text:

Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pflanzgebot

Die Freiflächen (gärtnerisch genutzte od. als Grünfläche angelegte, nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke Art. 5 BayBO) 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 Auf je 200 m² Freifläche sind mindestens ein Baum StU 20-25 oder Obstbaum Stammhöhe 160-180 cm sowie 10 Sträucher zu pflanzen und zu unterhalten.

Begrünung von Nebenanlagen

Nebenanlagen sind mit Strauch- u. Kletterpflanzen zu begrünen.

Dachbegrünung

Dachflächen 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.

Erhaltenswerter Baumbestand

Die gekennzeichneten vorh. und zu erhaltenden Bäume sind zu pflegen und zu schützen. Bei Eingriffen in den vorh. Baumbestand sind Ersatzpflanzungen zu leisten.

Begrenzung der Bodenversiegelung

Oberirdische Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu erstellen. Oberflächenwasser von Wegen ist örtlich zu versickern (s. Hinweis Teil C.5.)

4. Freiflächengestaltungsplan
Bei Bauanträgen, Anträgen im Genehmigungsfreistellungsverfahren und Anträgen im Zustimmungsverfahren ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.
5. Aus tierökologischen Gründen sind ausschließlich sockellose Zäune zulässig.

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	Roßkastanie
Fraxinus excelsior	Esche
Pinus sylvestris	Gewönl. 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
Euonymus in Arten	Spindelstrauch
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera in Arten	Heckenkirsche
Lycium barbarum	Bocksdom
Ribes alpinum	Alpen-Johnnisbeere
Rosa in Arten	Rose
Syringa vulgaris	Gewönl. Flieder

1.5 Heckenpflanzen für geschnittene Hecken

Gerüstpflanzung, Qualitäten u. beispielhafte Artenauswahl

Pflanzqualität: Heckenpflanze 2x verpflanzt Höhe 100-125

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus in Arten	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Ligustrum Atrovirens	Liguster

1.6 Pflanzen für Ortsrandbegrünung

Gerüstpflanzung, Qualitäten u. beispielhafte Artenauswahl

Pflanzqualität: Bäume 1. Ordnung Hochstamm StU 18-20. Bäume 2. Ordnung

Hochstamm StU 14-16, Strauch 2x verpflanzt Höhe 60-100

Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus avium	Vogelkirsche
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Quercus in Arten	Eiche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Rubus idaeus	Himbeere
Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Tilia in Arten	Linde
Fraxinus in Arten	Esche
Malus	Apfel (regionale Sorten bevorzugt verwenden)
Pyrus	Birne (regionale Sorten bevorzugt verwenden)
Prunus	Kirsche/Zwetschge (regionale Sorten bevorzugt verwenden)

2. Oberboden

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

Gemäß Ausführungsgesetz zum BGB vom 20.09.82 Art. 47 kann eine andere Regelung nur mit Zustimmung des Nachbarn getroffen werden.

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. Baumgruben

Bäume in Belagsflächen sind in Baumgruben von mind. 2,0 x 2,0 m Größe zu pflanzen.

5. Schutz der Vegetation bei Baumaßnahmen

Bei Baumaßnahmen im Bereich vorh. Vegetation sind DIN 18920, RAS-LG 4, ZTV A-StB, ZTV-Baumpflege und Merkblatt über Baumstandorte u. unterirdische Ver- u. Entsorgungsanlagen zu beachten.

6. Versickerung von Niederschlagswasser


Das auf den Grundstücken von versiegelten oder überdachten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken gemäß Satzung AVA zu versickern.

Aufgestellt am: 21.07.1998

Geändert am : 06.10.1998

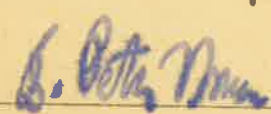
Geändert am : 13.04.1999

Planfertiger: Stadt Germering
Bauamt -


A. Ritt, Dipl.Ing (FH)



Ausgefertigt am 17. Aug. 99


Dr. Peter Braun
Erster Bürgermeister

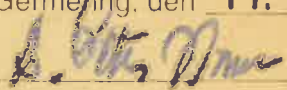
Verfahrensvermerke:

1. Der Stadtrat der Stadt Germering hat in der Sitzung am 03.06.1997 die Auf-stellung des Bebauungsplanes IG 25,1 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 27.01.1998 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Siegel



Germering, den 17. Aug. 99



Dr. Peter Braun
Erster Bürgermeister

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 04.02.1998 bis 06.03.1998 ortsüblich mit gleichzeitig bestehender Gelegen-heit zur Äußerung und Erörterung öffentlich dargelegt.

Siegel



Germering, den 17. Aug. 99



Dr. Peter Braun
Erster Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 20.10.1998 bis 23.11.1998 in den Rathäusern Germering und Unter-pfaffenhofen öffentlich ausgelegt.

Siegel



Germering, den 17. Aug. 99

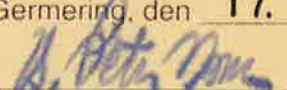

Dr. Peter Braun
Erster Bürgermeister

4. Die Stadt Germering hat mit Beschluß des Stadtrates vom 13.04.1999 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Siegel



Germering, den 17. Aug. 99

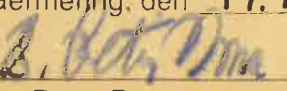

Dr. Peter Braun
Erster Bürgermeister

5. Die Stadt Germering hat den Bebauungsplan am 20. Aug. 99 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich durch Anschlag an die Amtstafeln bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 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 17. Aug. 99


Dr. Peter Braun
Erster Bürgermeister