



STEINBERGSTRASSE

Steinbergstraße

ST.-JAKOB-STRASSE

H.C. ZBACHSTRASSE

PARSBERGSTRASSE

OBERFELDSTRASSE

Schellenbergstraße

WR II RH
0.3 (0.6)

WR II RH
0.4 (1.0)

WR II RH
0.4 (0.8)

TGa

TGa

TGa

TGa

TGa

TGa

TGa

TGa

TGa

TGa

TGa

TGa

TGa

TGa

TGa

TGa

TGa

TGa

TGa

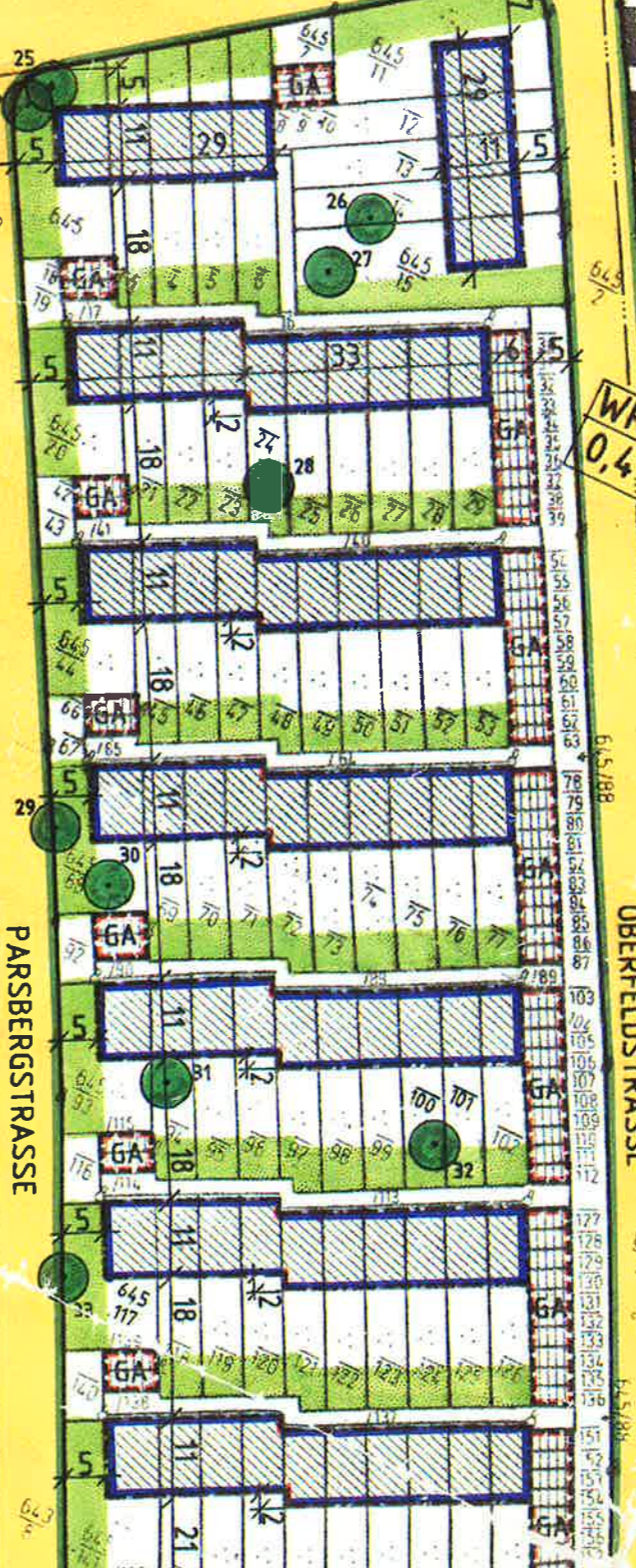
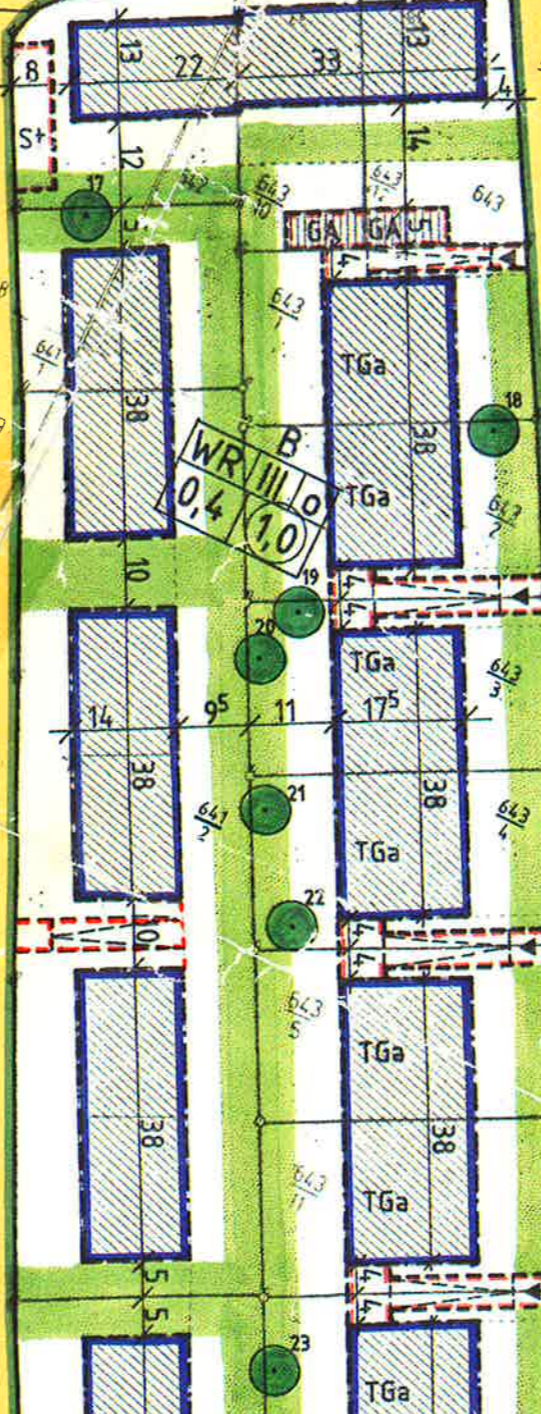
TGa

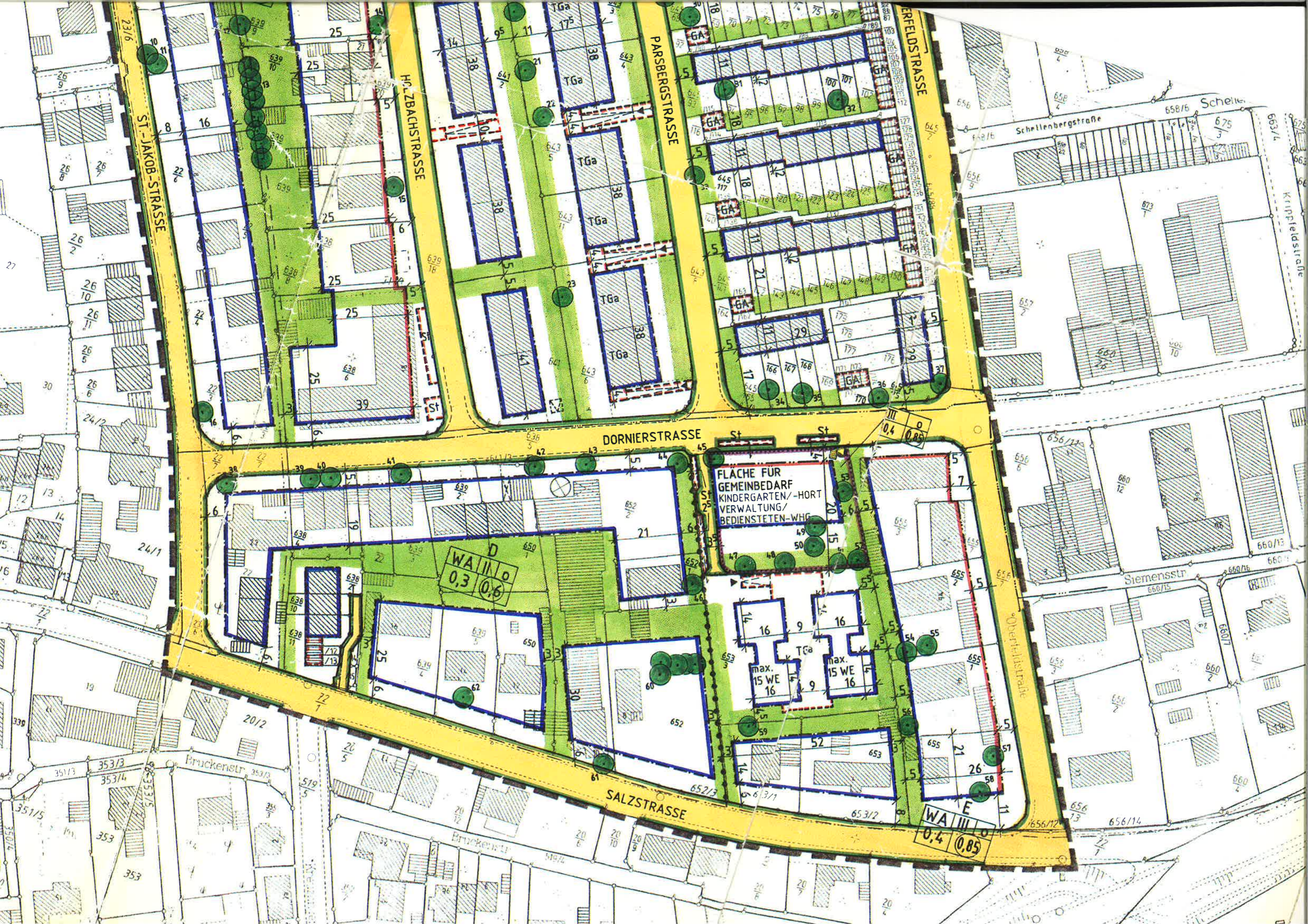
TGa

TGa

TGa

TGa





ST.-JAKOB-STRASSE

H.L. ZBACHSTRASSE

PARSBERGSTRASSE

ERFELDSTRASSE

DORNIERSTRASSE

SALZSTRASSE

Oberfeldstrasse

FLÄCHE FÜR
GEMEINBEDARF
KINDERGARTEN/-HORT
VERWALTUNG/
BEDIENSTETEN-WHG

WA III D
0,3 (0,6)

WA III E
0,4 (0,85)

Siemensstr
656/15

Schellenbergstrasse

Schelle

Brückenstr

Brückenstr

Krippeldstrasse

IG 26

SATZUNGSPRÄAMBEL

Die Stadt Germering erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und 4, §§ 9, 10 des Baugesetzbuches - BauGB - i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i. d. F. der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl. S 65), Art. 98 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.1994 (GVBl. S. 251) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) diesen Änderungsbebauungsplan als

SATZUNG

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

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

WR Reines Wohngebiet

WA Allgemeines Wohngebiet



Fläche für Gemeinbedarf - Zweckbestimmung Kindergarten /-hort /
Verwaltung / Bedienstetenwohnung

2. Maß der baulichen Nutzung

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. II)

0,3 Grundflächenzahl (z.B. 0,3)

0,6 Geschoßflächenzahl (z.B. 0,6)

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist pro Parzelle der entsprechende Anteil der Geschoßfläche als Höchstgrenze zulässig.

15 WE Anzahl der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude (z.B. 15 WE)

3. Bauweise, Baugrenzen




Baugrenze





Baulinie

0


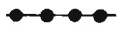





offene Bauweise

	Baulinie
o	offene Bauweise
RH	nur Reihenhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen

	öffentliche Verkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

5. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

A	Quartiersbezeichnung z.B. A
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung
	Maßangabe in Metern (z.B. 12 m)
	Wertstoffhof
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Tga	Tiefgarage
Ga	Garage
St	Stellplätze
	Ein- u. Ausfahrt der Tiefgarage
	Rampe

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Im Geltungsbereich wird Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO sowie Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- 1.2 Auf der Fläche für Gemeinbedarf sind nachstehende Nutzungen zulässig: Kinderhort, Kindergarten, Verwaltung, Bedienstetenwohnungen.
- 1.3 Die Nutzung der Flur Nr. 652/2 Gemarkung Germering als Schreinerei wird ausnahmsweise zugelassen. Bauliche Erweiterungen und Änderungen sind bezogen auf den bestehenden Schreinereibetrieb zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Geschößflächenzahl

Als Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Planzeichnung angegebenen Werte als Höchstgrenze. Zum Aufenthalt geeignete Räume in Geschossen, die nach Landesrecht keine Vollgeschosse sind, einschließlich der hierzu gehörenden Treppenträume und deren Umfassungswände, werden auf die Geschößfläche angerechnet.

2.2 Niedrigenergiehäuser, neue innovative Technologien

Für Niedrigenergiehäuser, passive Solarenergienutzung durch großflächige nicht beheizte, als Puffer dienende Wintergärten und neue innovative Technologien kann die GRZ und GFZ in dem dafür erforderlichen Umfang ausnahmsweise überschritten werden.

3. Abstandsflächen

Es gilt die Abstandsflächenregelung des Art.6 Abs.4 und 5 BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.1994, mit Ausnahme der Nr.8.2 der textlichen Festsetzungen

4. Bauweise

4.1 In den Quartieren A,B,D und E wird offene Bauweise festgesetzt.

4.2 Im Quartier C wird Reihenhausbauweise festgesetzt.

4.3 Die maximale Gebäudelänge im Quartier A beträgt 25 m.

5. Dächer

5.1.1 Alle Dachformen sind zulässig, außer Dächer mit unterschiedlichen Neigungen der Dachfläche, sowie Mansarddächer.

5.1.2 Für die Wohnbebauung auf dem südlichen Teil des Grundstückes mit der Flurnummer 653/3 sind nur Zeltdächer zulässig (Def. Zeltdach: allseitig abgewalmtes Dach, dessen Dachflächen zu einem Spitz zulaufen).

5.2.1 Bei Gebäuden mit einer Breite bis zu 12,00 m oder bis zu einschließlich zwei Vollgeschossen ist eine Dachneigung von max. 40° zulässig.

5.2.2 Bei Gebäuden mit mehr als 12,00 m Breite oder bis zu einschließlich drei Geschossen ist eine Dachneigung von max. 20° zulässig.

5.3 Dachaufbauten

5.3.1 Dachaufbauten wie Gauben und Zwerchgiebel sind zulässig. Ein angemessenes Verhältnis von Dachaufbauten zur Hauptdachfläche ist zu bewahren.

5.3.2 Alle Dachaufbauten eines Gebäudes sind in Material und Größe einheitlich auszuführen.

5.3.3 Der Abstand der Dachaufbauten zueinander muß mind. so viel wie die Breite der Dachaufbauten betragen. Der Abstand zum Ortgang muß bei Gauben mind. 1,50 m, bei Zwerchgiebeln mind. 2,50 m betragen.

6. Höhenlage der Gebäude

6.1 Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 25 cm über der natürlichen oder der von der Stadt im Einvernehmen mit dem Landratsamt festgesetzten Geländeoberfläche liegen.

6.2 Abgrabungen
Abgrabungen sind unzulässig.

6.3 Kniestockdefinition
Die Kniestockhöhe darf maximal 0,5 m betragen.
Die Höhe des Kniestockes berechnet sich - gemessen an der längsten, die Fassade prägenden traufseitigen Außenwand durch den Unterschiedsbetrag aus der Höhenkote Oberkante Rohboden des Dachgeschosses und der Höhenkote des Schnittpunktes Außenkante Wand mit der Oberkante der Sparren.

7. Äußere Gestaltung der Gebäude

7.1 Bei Gebäuden mit First hat dieser in Längsrichtung des Gebäudes zu verlaufen, sofern zeichnerisch keine andere Festlegung erfolgt.

7.2 Zusammenzubauende Gebäude müssen profiligleich (d.h. gleiche Dachneigung, Dachform, Gebäudehöhe) gestaltet werden.

7.3 Verkleidungen aus ortsfremden Materialien in Faserzement, Kunststoff oder Spaltklinker sowie sämtliche Zierputzarten sind unzulässig.

8. Wintergärten

8.1 Quartier A, B ,D ,E

8.1.1 Bei freistehenden Häusern sind Wintergärten generell zulässig.

8.1.2 Wintergärten sind auf die Geschoßfläche anzurechnen.

8.1.3 Ausnahmsweise kann die GFZ und GRZ bei Niedrigenergiehäusern oder bei passiver Solarenergienutzung durch großflächige nicht beheizte, als Puffer dienende Wintergärten und bei Einsatz von innovativen Technologien überschritten werden.

8.1.4 Zusammengebaute Wintergärten sind profiligleich auszuführen (s. 7.2).

8.2 Quartier C

8.2.1 Eine Bautiefe von 3,00 m ab Hauswand darf nicht überschritten werden.
Als Baubreite kann gewählt werden zwischen:

a) maximal ganzer Hausbreite, also bei Doppelhäusern, Reihenendhäusern mit einseitiger seitlicher Grenzbebauung und bei Reihenmittelhäusern mit zweiseitiger seitlicher Grenzbebauung (Baulinien) oder

b) einem Grenzabstand von mind 2,00 m zur jeweiligen seitlichen Grundstücksgrenze also bei Reihenmittelhäusern ein- oder zweiseitig.

8.2.2 Diese baulichen Anlagen werden auf die GFZ nicht angerechnet.

8.3 Für jede Gebäudezeile ist eine einheitliche Farb- und Materialwahl einzuhalten.
Kann keine Übereinkunft hierüber erzielt werden, wird eine Ausführung in weiß festgesetzt.

9. Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze

- 9.1 Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren oder den besonders gekennzeichneten Flächen errichtet werden. Oberirdische Stellplätze sind ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Flächen oder den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.
- 9.2 Die Tiefgaragenabfahrten von Mittel- und Großgaragen sind einzuhausen und einschließlich der Dachflächen zu begrünen. Geeignete Lärmschutzmaßnahmen sind vorzusehen.

10. Einfriedungen

Einfriedungen an Straßen sind als Holzzäune von max. 1,20 m Höhe (incl. Sockel) auszubilden. An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind anstelle der Holzzäune auch Maschendrahtzäune von max. 1,20 m Höhe (incl. Sockel) zulässig, die bevorzugt mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen sind.


C. HINWEISE

I. Hinweise zur Darstellung

 bestehende Grundstücksgrenzen

 Gemarkungsgrenze

 bestehende Hauptgebäude

 bestehende Nebengebäude, Garagen, Werkstatt

639 Flurstücknummern (z.B. 639)

 Gasleitung

II. Hinweise zum Abfallrecht

Auf die Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Fürstfeldbruck wird hingewiesen.

III. Hinweise zur Wasserwirtschaft

1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.
2. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen nach den anerkannten Regeln

Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

IV. Hinweis zu Wintergärten

Auf die Herstellung von Brandwänden im Falle einer Kommunbebauung sowie die in der Bayerischen Bauordnung festgelegten Vorschriften für ausreichende Be- und Entlüftung von Aufenthaltsräumen wird in diesem Zusammenhang nochmals ausdrücklich hingewiesen.

V. Hinweis zu Stellplätzen

Auf die Satzung der Stadt Germering über die Anzahl, Herstellung, Bereithaltung und Ausgestaltung von Kfz-Stellplätzen und Fahrradstellplätzen in der Stadt Germering (KfzFABs) wird hingewiesen.

GRÜNORDNUNG

I. Festsetzungen durch Planzeichen



zu erhaltender Baumbestand

(siehe Baumbestandsliste im Anhang)



Zone mit verdichteter Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern

II. Festsetzungen durch Text

1. Baumschutz

Bestehende Bäume sind während laufender Baumaßnahmen ausreichend zu schützen.

2. Im Geltungsbereich sind vorwiegend heimische Bäume und Sträucher zu pflanzen.

3. Für Stellplätze entlang der Straßen sind nur wasserdurchlässige Beläge, wie z.B. Pflaster mit Grasfuge oder Rasengitterstein, zulässig.

4. Grünflächen

4.1 Pro 200 qm unbebauter Grundstücksfläche ist 1 Laubbaum oder Obstbaum zu erhalten oder zu pflanzen.

4.2 Begrünung von Stellplätzen

4.2.1 Die Vorgartenflächen sind mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten, Zugänge und Stellplätze landschaftsgärtnerisch zu gestalten und zu begrünen. Bei Anordnung von Stellplätzen im Vorgartenbereich ist zusätzlich mindestens ein Baum 2. Ordnung mit befahrbarer Baumscheibe zu pflanzen.

- 4.2.2 Bei Stellplatzanlagen ist auf je 5 PKW-Stellplätze mind. ein Baum 2. Ordnung mit einer befahrbaren Baumscheibe zu pflanzen.
- 4.2.3 Fruchtfallende Bäume dürfen nicht an Parkplätzen gepflanzt werden.
- 4.2.4 Die gemäß 4.2.1 Satz 2 und 4.2.2 zu pflanzenden Bäume werden nicht auf die Anzahl der gemäß 4.1 zu pflanzenden Bäume angerechnet.
- 4.3 Nicht überbaute Tiefgaragenteile müssen mit einer Erdüberdeckung von mind. 0,60 m (Maß von OK Gelände bis TGa-Oberkante) überdeckt und begrünt sein. Für Bäume ist punktuell eine Erdüberdeckung von mind. 1,0 m vorzusehen.
- 4.4 Die Versiegelung des Grundstücks ist auf ein Minimum zu begrenzen. Sofern Flächen befestigt werden müssen, sind diese mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, z.B. Schotterrassen, Kies, Rasengittersteine, Pflastersteine mit Grasfugen.
- 4.5 Es sind in den Zonen mit verdichteter Bepflanzung Bäume und Sträucher zur ökologischen Vernetzung der Grünräume und zur Verbesserung des Wohnumfeldes zu pflanzen.
5. Freiflächengestaltungsplan
- Bepflanzungen, Oberflächenbefestigungen und Einfriedungen sind in einem Freiflächengestaltungsplan mit dem Bauantrag nachzuweisen und bis zur Bekanntgabe der Fertigstellung der Gebäude auszuführen.

III. Hinweise zur Grünordnung

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern ist ein Mindestabstand von 1,5 m beiderseits zu den Erdgasleitungen einzuhalten.

Unter Zäunen sollte die Entwicklung eines durchgängigen Netzes von Wildkraut- und Wildstaudensäumen gefördert werden. Dazu ist lediglich nötig, daß keine Unkrautbekämpfungsmittel und sonstige Eingriffe angewandt werden.

Um tierökologische Verbindungsfunktionen zu unterstützen (z.B. Durchschlupfmöglichkeit für Igel), sollten mindestens 10 cm Abstand zwischen der Unterkante des Zaunes und der Geländeoberkante eingehalten werden.

BAUMBESTAND

Nr.	Art	Deutscher Pflanzename	Bemerkung	Stammumfang in cm
1	<i>Pinus silvestris</i>	Kiefer		80
2	<i>Pinus nigra austriaca</i>	Schwarzkiefer		100
3	<i>Pinus nigra austriaca</i>	Schwarzkiefer		100
4	<i>Pinus silvestris</i>	Kiefer		110

5	<i>Pinus silvestris</i>	Kiefer	2stämmig	je	100
6	<i>Betula pendula</i>	Birke			120
7	<i>Picea abies</i>	Fichte	2 Stück		
			Lage nicht erfaßbar	ca.	140
8	<i>Pinus silvestris</i>	Kiefer	Lage nicht erfaßbar	nicht erfaßbar	
9	<i>Picea omorika</i>	Serbische Fichte			80
10	<i>Pinus nigra austriaca</i>	Schwarzkiefer			120
11	<i>Pinus nigra austriaca</i>	Schwarzkiefer			90
12	<i>Betula pendula</i>	Birke	Lage nicht erfaßbar	nicht erfaßbar	
13	<i>Betula pendula</i>	Birke	8 Stück - " -	nicht erfaßbar	
14	<i>Abies alba</i>	Tanne			100
15	<i>Picea abies</i>	Fichte			100
16	<i>Pseudotsuga menziesii</i>	Douglasie			130
17	<i>Betula pendula</i>	Birke			120
18	<i>Pinus silvestris</i>	Kiefer			70
19	<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinie	2stämmig	je	80
20	<i>Betula pendula</i>	Birke			140
21	<i>Betula pendula</i>	Birke			90
22	<i>Betula pendula</i>	Birke	2stämmig	je	50
23	<i>Salix capreamas</i>	Kätzchenweide			100
24	<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinie			150
25	<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinie			140
26	<i>Betula pendula</i>	Birke			110
27	<i>Betula pendula</i>	Birke			110
28	<i>Betula pendula</i>	Birke			120
29	<i>Aesculus hippocastanum</i>	Kastanie			150
30	<i>Acer platanoides</i>	Ahorn			150
31	<i>Larix decidua</i>	Lärche	2stämmig	je	80
32	<i>Pinus silvestris</i>	Kiefer	2stämmig	je	75
33	<i>Acer saccharinum</i>	Silberhorn	mehrstämmig	Ø	80
34	<i>Betula pendula</i>	Birke			120
35	<i>Larix decidua</i>	Lärche			110
36	<i>Acer saccharinum</i>	Silberhorn			150
37	<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere	mehrstämmig	Ø	60
38	<i>Betula pendula</i>	Birke	2stämmig		80/120

39	---	Nadelgehölz		100
40	Picea abies	Fichte		120
41	Larix decidua	Lärche		110
42	Fagus silvatica	Rotbuche		110
43	Pinus silvestris	Kiefer		80
44	Betula pendula	Birke	2stämmig	je 120
45	Carpinus betulus	Hainbuche		100
46	Aesculus hippocastanum	Kastanie		120
47	Populus nigra	Säulenpappel		125
48	Populus nigra	Säulenpappel		170
49	Acer saccharinum	Silberahorn		110
50	Acer saccharinum	Silberahorn		100
51	Populus nigra	Säulenpappel		140
52	Populus nigra	Säulenpappel		140
53	Tilia intermedia	Linde		80
54	Pinus nigra austriaca	Schwarzkiefer		160
55	---	Nadelgehölz		160
56	Pinus nigra austriaca	Schwarzkiefer		140
57	Juglans regia	Walnuß		200
58	Pinus nigra austriaca	Schwarzkiefer		110
59	Betula pendula	Birke		100
60	Erhaltenswerter Baumbestand (Betula, Pinus)		Ø	120
61	Tilia intermedia	Linde		120
62	Pseudotsuga menziesii	Douglasie		150

Ausgefertigt:

Stadt Germering
Rathausplatz 1
82110 Germering



Germering, den **1. Juli 97**

Dr. Peter Braun

Dr. Peter Braun
1. Bürgermeister

D. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Stadt Germering hat in der Sitzung am 01.12.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 09.08.1993 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Siegel



Germering, den **15. Juli 97**

Dr. Peter Braun

Dr. Peter Braun
Erster Bürgermeister

- 2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 17.08.1993 bis 24.09.1993 ortsüblich mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung öffentlich dargelegt.

Siegel



Germering, den 15. Juli 97

Dr. Peter Braun
Dr. Peter Braun
Erster Bürgermeister

- 3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.05.1995 bis 19.06.1995 in den Rathäusern Germering und Unterpffenhofen öffentlich ausgelegt.

Siegel



Germering, den 15. Juli 97

Dr. Peter Braun
Dr. Peter Braun
Erster Bürgermeister

- 4. Die Stadt Germering hat mit Beschluß des Ferienausschusses vom 06.08.1996 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Siegel



Germering, den 15. Juli 97

Dr. Peter Braun
Dr. Peter Braun
Erster Bürgermeister

- 5. Die Stadt Germering hat den Bebauungsplan am 02.09.1996 gemäß § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 2 der ZustVBauGB dem Landratsamt Fürstenfeldbruck angezeigt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 08.11.1996 mitgeteilt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird/hat innerhalb von drei Monaten nach Eingang der Anzeige eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht (§ 11 Abs. 3 BauGB).

Siegel



Fürstenfeldbruck, den 12. Aug. 1997

Chr. Kieser
Chr. Kieser
Jur. Staatsbeamter

- 6. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 14.07.97 ortsüblich durch Anschlag an die Amtstafeln bekanntgemacht worden (§ 12 Satz 1 BauGB). Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 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 15. Juli 97

Dr. Peter Braun
Dr. Peter Braun
Erster Bürgermeister