

BEBAUUNGSPLAN IG 11D

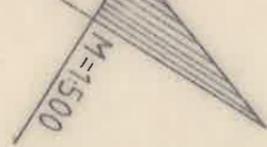
MITTERWEGSTRASSE

DORFSTRASSE

74

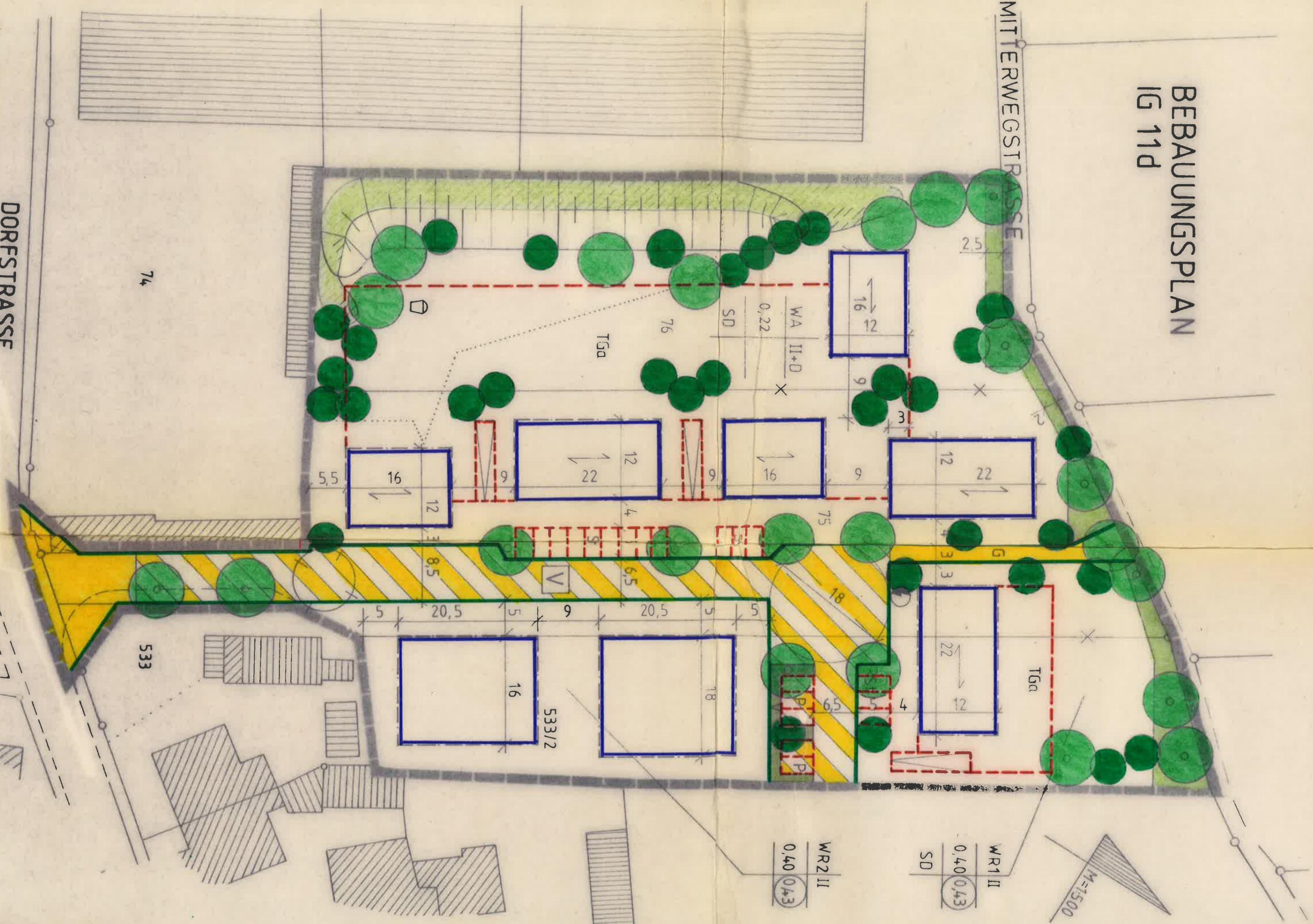
533

533/2



WR1 II
0,40 0,43
SD

WR2 II
0,40 0,43



WA II+D
0,22
SD

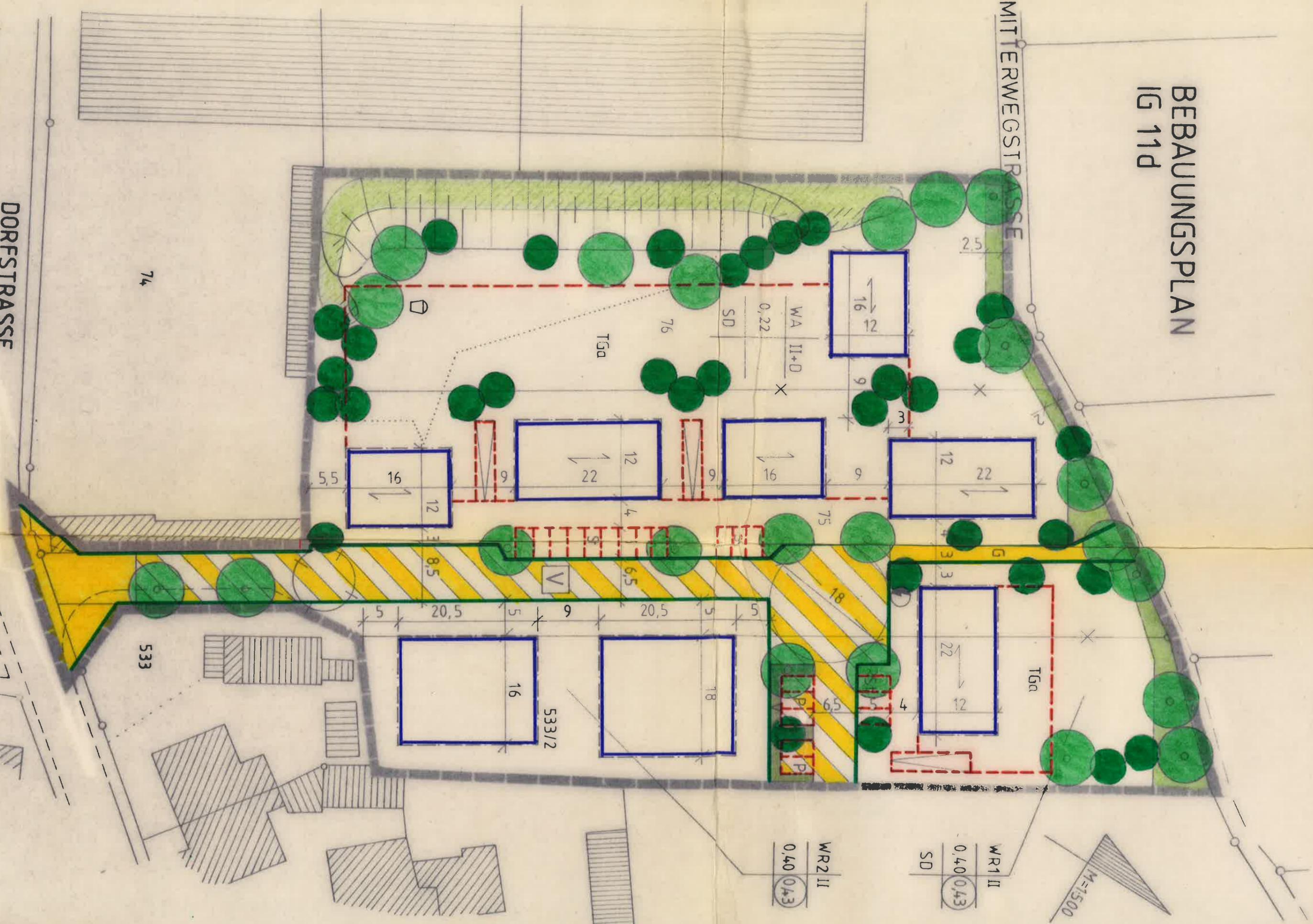
T6a

T5a

V

P

P



Satzungspräambel:

Die Stadt Germering erläßt zur Deckung dringenden Wohnbedarfs gem. § 1 und 2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch - BauGB-MaßnahmenG - mit § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 12.04.1993 (BGBl. I S. 466), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung 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 - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), diesen Bebauungsplan als

SATZUNG.

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

BEBAUUNGSPLAN IG 11 d - Bereich zwischen Dorfstraße und Mitterweg

A. Festsetzung durch Planzeichen:

WR Reines Wohngebiet

WA Allgemeines Wohngebiet

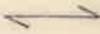
0.43 Geschoßflächenzahl (z.B.)

0.22 Grundflächenzahl (z.B.)

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

D Dachgeschoß als Vollgeschoß

 Baugrenze

 Firstrichtung

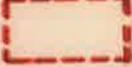
SD Satteldach

 Straßenbegrenzungslinie

 Verkehrsberuhigter Bereich

 Öffentliche Verkehrsfläche

 Gerweg

 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen

St Stellplatz

TGa Tiefgarage



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen

St Stellplatz

TGa Tiefgarage



Tiefgaragenrampe



Maßangabe in Metern (z.B. 16)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Kinderspielfeld



Trafostation

B. Hinweise durch Planzeichen:



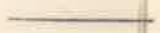
Vorhandene Wohngebäude



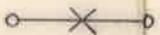
Vorhandene Nebengebäude und Gebäude mit gewerblicher Nutzung



Bestehende Grundstücksgrenzen

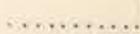


Neu zu bildende Grundstücksgrenzen - Vorschlag



Aufzuhebende Grundstücksgrenzen

75 Flurnummer (z.B.)



Begrenzung der aus Lärmschutzgründen von Wohnbebauung freizuhaltenen Fläche (vgl. Lärmschutzgutachten vom 17.10.1994)

C. Festsetzung durch Text:

1. Art der baulichen Nutzung:

1.1 Reines Wohngebiet: § 3 BauNVO

1.2. Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

1.2.1. Nicht zulässig sind:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung

Im WA kann die GRZ von 0,22 für Stellplätze, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO entsprechend der hierfür ausgewiesenen Flächen bis zu einem Gesamtwert (einschl. der Hauptgebäude) von 0,60 überschritten werden.

66

67

71

72

73

74

3. Anbauten

- 3.1 Geschlossene Anbauten dürfen den Bauraum überschreiten, wenn sie
a) nicht mehr als 1,5 m über die Außenwand hervortreten,
b) in ihrer Summe nicht mehr als 1/3 der Wandlänge in Anspruch nehmen.
- 3.2 Geschlossene Anbauten an den Giebelseiten müssen unterhalb der Firstlinie enden.
- 3.3 In Verbindung mit geschlossenen Anbauten sind Zwerchgiebel zulässig.
- 3.4 Vor allen Anbauten sind grundsätzlich die Mindestabstandsflächen von 3,0 m einzuhalten.
- 3.5 Balkone sind außerhalb des Bauraumes zulässig.

4. Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, ausgenommen Terrassen und gedeckte Freisitze, sowie Sekundärgebäude für Abfallbehälter und Fahrradunterstellplätze unzulässig.

5. Höhenlage der Gebäude

Bei Gebäuden darf die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses max. 0,30 m über dem Niveau der jeweils nächstgelegenen Straßen-, Platz oder Gehsteigoberkante liegen.

- 5.1 Die das Hauptgebäude bestimmende seitliche Wandhöhe darf 6,6 m nicht überschreiten.
- 5.2 Die Zugänge zu den Gebäuden und die Anbringung der Lifte sind barrierefrei herzustellen.

6. Dachgestaltung

- 6.1 Die zulässige Dachneigung beträgt max. 40°. Im WA und WR 1 ist die Mindestgrenze von 35° nicht zu unterschreiten.
- 6.2 Die Dächer der Hauptgebäude sind gemäß planzeichnerisch festgesetzter Firstrichtung auszubilden. Im WR 2 ist bei Errichtung eines Pult- oder Satteldaches die Firstrichtung der Dächer über die längere Gebäudeseite anzuordnen.
- 6.3 Die Kniestockhöhe beträgt 0,7 m. 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 Außenwand, mit der Oberkante der Sparren.
- 6.4 Als Dacheindeckung sind naturrote und braune Dachziegel, Betondachsteine in gleichem Farbton zulässig.
- 6.5 Dachgauben dürfen in der Summe ihrer Breite die Hälfte der sichtbaren Dachflächenlänge - gemessen von Giebelseite zu Giebelseite oder von der Giebelseite zum jeweils vorspringenden Bauteil - einnehmen. Zwerchgiebel ohne vorspringenden Bauteil werden wie Dachgauben behandelt.
- 6.6 Die max. zulässige Breite einer Dachgaube beträgt 1,50 m. Die max. zulässige Breite eines Zwerchgiebels ohne vorspringenden Bauteil beträgt 2,50 m. Dachgauben und Zwerchgiebel müssen einen Abstand von mind. 1,0 m zur

Dachgauben dürfen in der Summe ihrer Breite die Hälfte der sichtbaren Dachflächenlänge – gemessen von Giebelseite zu Giebelseite oder von der Giebelseite zum jeweils vorspringenden Bauteil – einnehmen.
Zwerggiebel ohne vorspringenden Bauteil werden wie Dachgauben behandelt.

- 6.6 Die max. zulässige Breite einer Dachgaube beträgt 1,50 m.
Die max. zulässige Breite eines Zwerggiebels ohne vorspringenden Bauteil beträgt 2,50 m.
Dachgauben und Zwerggiebel müssen einen Abstand von mind. 1,0 m zur Gebäudeaußenkante am Giebel einhalten.

Geringfügige Überschreitungen bei der Ausführungsplanung aufgrund der Anwendung eines bestimmten Maßsystems (z. B. Ziegelmaße) sind bei Nr. 6.5 und 6.6 in begründeten Ausnahmefällen zulässig.

- 6.7 Nebengebäude und Garagen mit geneigten Dächern sind entsprechend Nr. 6.4 auszubilden. Es sind für Nebengebäude, Garagen und Einhausungen von Tiefgaragen-Abfahrten auch begründete Dächer zulässig.
Ausnahmsweise kann auch Glas verwendet werden.

7. Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

- 7.1 Stellplätze und Tiefgaragen sind nur innerhalb den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
- 7.2 Oberirdische Garagen sind im WA und im WR 1 nicht zulässig.
- 7.3 Auf Fl. Nr. 533/2 sind Stellplätze und Garagen innerhalb des Bauraum, sowie außerhalb, mit einem Abstand von 5 m als Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.
- 7.4 Tiefgaragenabfahrten sind einzuhausen.
Die Dachausbildung hat gem. Nr. 6.7 zu erfolgen.

GRÜNORDNUNG:

A. Festsetzung durch Planzeichen



Baum zu entfernen

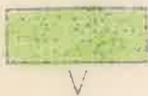
Pflanzgebot



Baum 1. Ordnung



Baum 2. Ordnung



Öffentliche Grünfläche -
verkehrsbegleitendes Grün



5-reihige Schutzpflanzung - Pflanzraster 1 Strauch/m²
standortgerechte Feldgehölze



Larmschutzwali

B. Festsetzungen durch Text:

1.1 Die Freiflächen der Baugrundstücke 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 C.1)

1.2 Die öffentlichen Grünflächen sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste C.1. zu bepflanzen.

2. Im WR II sind je 200 m² unbebaute Baugrundstücksfläche an geeigneter Stelle des Anwesens folgende, standortgerechte Gehölze zu pflanzen:

1 Baum, Mindestpflanzgröße Hochstamm StU 20 - 25
oder 1 Obstbaum, Mindestpflanzgröße Hochstamm
Stammhöhe 160 - 180 cm
20 Sträucher

Im übrigen Planungsgebiet sind je 200 m² unbebaute Baugrundstücksfläche an geeigneter Stelle des Anwesens folgende, standortgerechte Gehölze zu pflanzen:

20 Sträucher

Die mittels Planzeichen festgesetzten Baumstammarten können im Rahmen des zu erstellenden Erschließungs- und Flächennutzungsplans geändert werden.

4. Für Baumpflanzungen im Bereich befestigter Flächen (Straßen, Wege, Plätze) sind Baumscheiben (mind. 4,00 x 4,00 m) vorzusehen. Im Bereich von Stellplätzen sind im Abstand von mind. 2,00 m ab Stammhöhe befahrbare Baumscheiben vorzusehen.

5. Fruchtfallende Bäume dürfen nicht an Pkw-Stellplätzen oder Parkplätzen

dem zu erstellenden Erschließungs- und Freiflächengestaltungsplan mit
verändert werden

4. Für Baumpflanzungen im Bereich befestigter Flächen (Straßen, Wege, Plätze) sind Baumscheiben (mind. 4,00 x 4,00 m) vorzusehen.
Im Bereich von Stellplätzen sind im Abstand von mind. 2,00 m ab Stammkreuz befahrbare Baumscheiben vorzusehen.
5. Fruchtfallende Bäume dürfen nicht an Pkw-Stellplätzen oder Parkplätzen gepflanzt werden.
6. Alle überwiegend geschlossenen Fassadenteile, auch Garagen, sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.
7. Müllhäuser, Trafohäuser, sind zu bepflanzen und mit Kletterpflanzen zu begrünen.
8. Nicht überbaute Tiefgaragenteile müssen mit einer Oberbodenschicht von mind. 60 cm ab OK Dränschicht überdeckt und begrünt sein.
Für Hochstämme ist punktuell eine Oberbodenschicht von 100 cm ab OK Dränschicht vorzusehen.
9. Einfriedungen entlang öffentlicher Wege und Grünflächen sind als dunkelbraune Holzstaketenzäune, ohne Sockel, in einer Höhe von max. 120 cm zu erstellen.
10. Stell- und Parkplätze sind mit sickerfähigen Oberflächen (z. B. Rasenpflaster) auszuführen.
11. Fußwege sind mit wassergebundener Wegedecke auszuführen.
12. In einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan ist die vorgesehene grünordnerische Gestaltung und Bepflanzung darzustellen und mit Einreichung eines Bauantrages vorzulegen.

C. Hinweise durch Text:

Die Bepflanzung und Begrünung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll bevorzugt mit nachfolgenden Baum- und Straucharten durchgeführt werden:

Bäume 1. Ordnung

Hochstämme, Mindestgröße STU 20-25 cm
Höhe 350 - 400 cm

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudo-platanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Pinus sylvestris	Weißkiefer
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus glabra	Bergulme (resistente Sorten)

Obstgehölze

Hochstämme, Mindestgröße STU 12-14 cm
Höhe 160 - 180 cm

Malus	Apfel
Pyrus	Birne
Prunus	Kirschen- und Zwetschgen- sorten

Alle, regionale Obstbaumarten sind bevorzugt zu verwenden

Bäume 2. Ordnung

Hochstämme, Mindestgröße STU 20-25 cm
Höhe 350 - 400 cm

Alnus campestris	Feldahorn
Alnus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus aria	Mehlbeere
Prunus aucuparia	Eberesche

Sträucher

Sträucher, mind. 2 x v. Höhe 125-150 cm

Cornus in Arten	Hartriegele
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Plattenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera in Arten	Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Ribes in Arten	Johannisbeere
Rosa in Arten	Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Taxus baccata	Eibe
Viburnum in Arten	Schneeball

Ranker

Clematis in Arten	Waldrebe
Euonymus alata	Efeu
Hydrangea paniculata	Kletterhortensie
Lonicera in Arten	Gelbblatt
Ratibida in Arten	Wilder Wein
Rosa in Arten	Kletterrose

Grenzabstände

Grenzabstände von Bäumen und Sträuchern zu öffentlichen Wegen und Straßen
bis 2,00 m Höhe 0,5 m
über 2,00 m Höhe 1,0 m

Grenzabstände von Bäumen zu Gasleitungen auf öffentlichem sowie auf privatem Gelände
Mindestabstand 1,0 m

gestellt am: 07.03.1995
in der Art: 23.05.1995

Stadt: Germering
Bauamt
Dipl.-Ing. (FH) Meakus



D. Verfahrensvermerke:

1. Der Stadtrat der Stadt Germering hat in seiner Sitzung am 12.01.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 19.05.1993 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).



Germering, den 14. März 96

P. Peter Braun

Dr. Peter Braun, Erster Bürgermeister

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 27.05.1993 bis 05.07.1993 (einschl.) ortsüblich mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung öffentlich dargelegt.



Germering, den 14. März 96

P. Peter Braun

Dr. Peter Braun, Erster Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 2 BauGB-MaßnahmenG erneut vom 01.09.1994 bis 14.10.1994 (einschl.) in den Rathäusern Germering und Unterpfaffenhofen öffentlich ausgelegt.



Germering, den 14. März 96

P. Peter Braun

Dr. Peter Braun, Erster Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.03.1995 bis 21.04.1995 (einschl.) öffentlich ausgelegt.



Germering, den 14. März 96

P. Peter Braun

Dr. Peter Braun, Erster Bürgermeister

5. Die Stadt Germering hat mit Beschluß des Stadtrates vom 30.05.1995 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.



Germering, den 14. März 96

P. Peter Braun

Dr. Peter Braun, Erster Bürgermeister

Die Stadt Germering hat den Bebauungsplan am 05.07.1995 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 25.07.1995 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).



Germering, den 27. März 1996

Die Stadt Germering hat den Bebauungsplan am 05.07.1995 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 25.07.1995 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, **27. März 1996**

J. Buchner
Buchner

jur. Staatsbeamter/in

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 14.08.1995 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 erteilt.



Germering, den **14. März 96**

Peter Braun

Dr. Peter Braun, Erster Bürgermeister

Aufgestellt am: 30.03.1993
Geändert am: 07.06.1994
Geändert am: 07.03.1995
Geändert am: 23.05.1995
ergänzt gemäß Schreiben des
Landratsamtes vom 25.07.1995 am 04.03.1996)

Stadt Germering
- Bauamt -

[Signature]

Dipl.-Ing. (FH) Ritt

**BEBAUUNGSPLAN IG 11 d
BEREICH ZWISCHEN DORFSTRASSE UND
MITTERWEG**