

Stadt

Germering

Landkreis Fürstentfeldbruck

Bebauungsplan

Änderung IG 15

für den Bereich Streiflacher Straße,

Hartstraße, Sembdnerstraße

Grundstück Fl.Nr. 999

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Geschäftsstelle – Umlandstr. 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-71

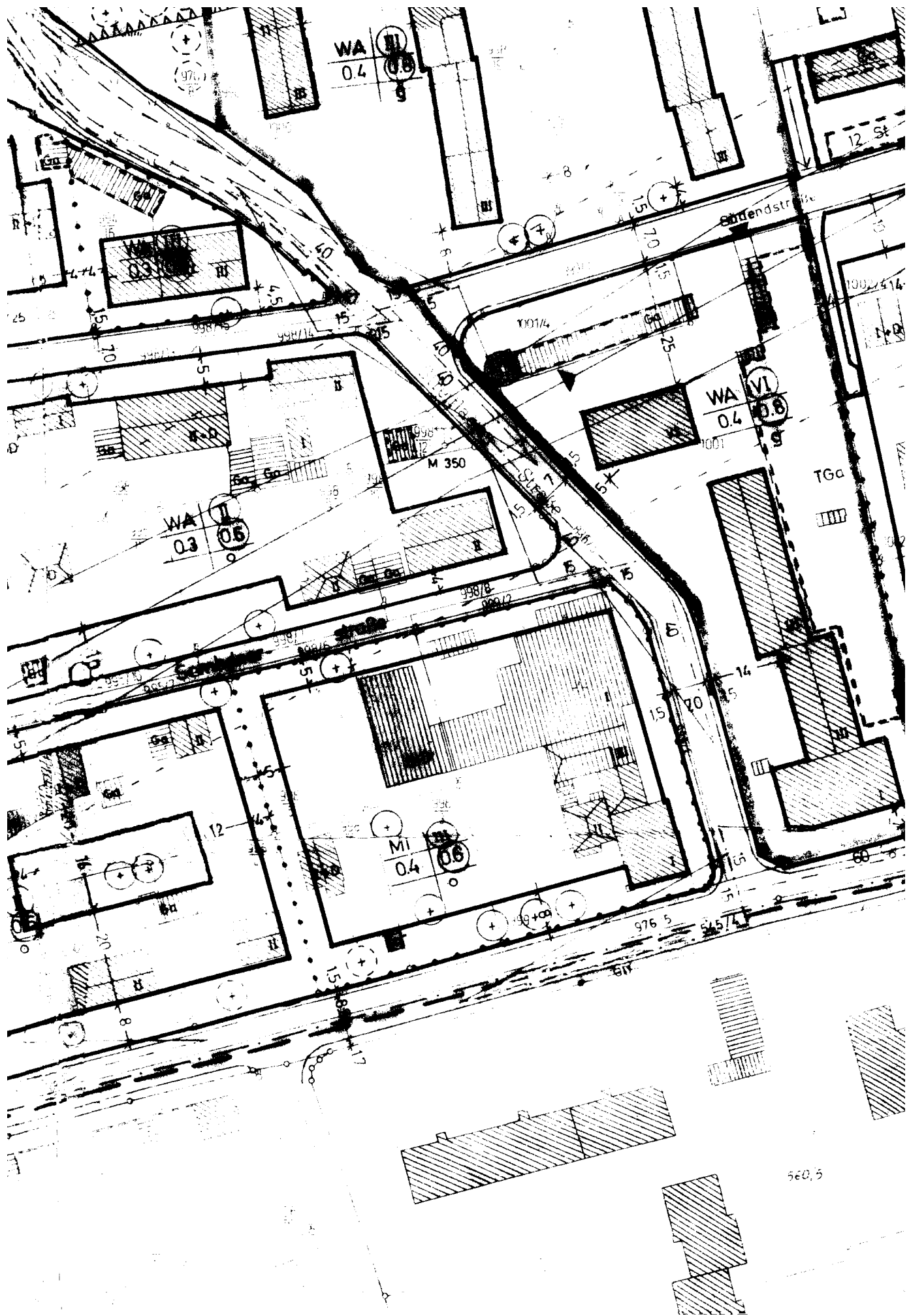
Bearb.: Vö/Ri

Plandatum

07.10.2008

Die große Kreisstadt Germering erlässt aufgrund §§ 2, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch – BauGB - Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

Satzung.



Ausschnitt rechtsverbindlicher Bebauungsplan IG 15

Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans IG 15 umfasst das Grundstück Fl.Nr. 999 und Teilflächen des Grundstücks Fl.Nr. 836/5. Der Änderungsplan ersetzt die Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans in diesem Bereich.

A Festsetzungen

1. Geltungsbereich

1.1  Abgrenzung des Geltungsbereichs des Änderungsplans

2. Art der Nutzung

2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Die höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,90. Das Terrassengeschoss ist auf die GF mit seiner überbauten Fläche anzurechnen.

3.2 Die höchstzulässige Grundfläche (GR) für das Gesamtgebiet (2 Bauräume) beträgt 890 qm.

Die höchstzulässige Grundfläche darf gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise durch Balkone und Terrassen mit nicht wasserdurchlässigen Belägen um 20% überschritten werden.

Die höchstzulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Obergrenze der GRZ von 0,7 überschritten werden.

3.3 III (II+T) maximal drei Vollgeschosse zulässig, wobei das dritte Vollgeschoss als von der nördlichen Gebäudelängsseite um 1,50 m und von der südlichen Gebäudelängsseite um 3,50 m von der Außenwand gemessen zurückspringendes Terrassengeschoss auszubilden ist.

3.4 III maximal drei Vollgeschosse zulässig

4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

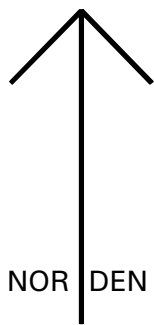
4.1  Baugrenze

4.2 Die Geltung des Art. 6 Abs. 4, 5, 6 BayBO wird angeordnet.

4.3 Im Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt.

Stadt Germering

Änderung Bebauungsplan IG 15
für den Bereich Streiflacher Straße,
Hartstraße, Sembdnerstraße
Grundstück Fl. Nr. 999
Entwurf 07.10.2008



M = 1:1000

Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München
- Geschäftsstelle -
Az. 610-41/2-71

4.4 Die Baugrenzen können mit Balkonen um bis zu 1,5 m überschritten werden.

5. Gebäudehöhen und bauliche Gestaltung

5.1  Firstrichtung vorgeschrieben

5.2 Dächer sind als geneigte Dächer auszubilden. Der First ist über die lange Gebäudeseite anzuordnen.

5.3 Dachneigung und Wandhöhe Bauparzelle 1:

Dachneigung	10-15°
höchstzulässige traufseitige Wandhöhe WH1	6,50 m
höchstzulässige traufseitige Wandhöhe WH2	8,50 m

Dachneigung und Wandhöhe Bauparzelle 2:

Dachneigung	10-15°
höchstzulässige traufseitige Wandhöhe	9,50 m

5.4 Die maximale Wandhöhe wird gemessen von Oberkante Gelände bis zur Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut.

Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss darf maximal 0,30 m über dem Niveau der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

5.5 Dachgauben und Zwerchgiebel sind unzulässig. Dachflächenfenster und Dach-einschnitte sind zulässig, wenn sie in der Summe pro Hausseite ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten.

6. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

6.1  Umgrenzung der Flächen für Tiefgaragen

6.2  Umgrenzung der Flächen für Stellplätze

6.3  Einfahrtbereich Tiefgarage




6.4 Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen sind nur innerhalb der hierfür gekennzeichneten Flächen und innerhalb der Bauräume zulässig.

6.4 Die Tiefgaragen-Einfahrt ist allseits einzuhausen.


6.5 Die Anzahl und Gestaltung der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Germering in der Fassung vom 12.08.1994.

6.6 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind unter Beachtung der Festsetzung A 3.2 allgemein zulässig. Auf dem Grundstück dürfen in einem Abstand von 4,50 m zur Straßenbegrenzungslinie keine Nebenanlagen errichtet werden.

7. Verkehrsflächen

- 7.1  Straßenbegrenzungslinie
- 7.2  öffentliche Verkehrsfläche
- 7.3  Straßenbegleitgrün

8. Grünordnung




- 8.1  Baum, Neupflanzung
- 8.2 Für die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind standortgerechte Flurgehölze zu verwenden. Die Nachpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Pro 200 qm unbebaute Grundstücksfläche sind mindestens 10 Sträucher bzw. mindestens 1 Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Züchterisch veränderte Sorten wie Säulen-, Hänge- oder Kugelformen sind nicht zulässig. Vorhandene Bäume können angerechnet werden.
- 8.3 Geringe Abweichungen gepflanzter Bäume von ihren im Bebauungsplan dargestellten Standorten aufgrund gestalterischer bzw. funktionaler Erfordernisse sind zulässig.
- 8.4 Die Freiflächen sind, soweit sie nicht als Gehwege, Zufahrten, Terrassen- oder Stellplatzflächen für Kfz angelegt sind, als Vegetationsflächen auszubilden und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- 8.5 Tiefgaragen sind mit einer ausreichenden Schicht Mutterboden von mindestens 0,6 m zu überdecken und zu begrünen.
- 8.6 Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan, der aus diesen Festsetzungen entwickelt worden ist, beizufügen.

9. Immissionsschutz

- 9.1 Lärmempfindliche Räume wie Schlaf- oder Kinderzimmer sind zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren.
- 9.2 Der Immissionsschutz kann auch durch den Bau von Wintergärten und Loggien vor den schutzbedürftigen Fassaden erfolgen.

10.  Maßangabe in Metern, z.B. 4,00 m

B Hinweise

1.  abzubrechendes Haupt- und Nebengebäude
2.  bestehende Grundstücksgrenze
3.  aufzuhebende Grundstücksgrenze
3. 999 Flurstücksnummer, z.B. 999
4. 1 Bauparzellennummer, z.B. 1
5. Die Erschließung ist über die bestehenden Straßen gesichert.
6. Die Wasserversorgung ist gesichert durch den Anschluss an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Stadt Germering.
Die Abwässer werden abgeleitet durch Anschluss an die vorhandene zentrale Kanalisation des Abwasserverbandes Ampergruppe (AVA). Entstehende Kosten der Ent- und Versorgungsleitungen werden durch Anschlussbeiträge abgedeckt.
Oberflächenwässer werden über Gruben versickert, soweit flächige Versickerung nicht realisiert werden kann.
Für die Versickerung unverschmutzten Niederschlagswassers gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW).
7. Die Energieversorgung wird über das Stromnetz der Strom Germering GmbH sichergestellt.
8. Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Fürstfeldbruck.
9. Die Belange des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes sind zu berücksichtigen. Der Brandschutz durch die Feuerwehr ist zu gewährleisten. Eine ausreichende Löschwasserversorgung und eine ausreichende Erschließung nach DIN 14090 sind sicherzustellen.
10. Archäologische Bodenfunde sind dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu melden.
11. Es wird empfohlen, für die neu zu errichtenden Bauwerke eine Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen (z.B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) vorzusehen. Vor dem Hintergrund des sparsamen und rationellen Energieumgangs wird auch die Erstellung der Gebäude in Niedrigenergiebauweise angeregt.
12. Das auf der nordwestlichen Grenze zum Änderungsbereich errichtete Gebäude auf dem Flurstück Nr. 998/22 genießt Bestandschutz. Emissionen aus der bestehenden Nutzung in diesem Bereich sind von den Bewohnern bis zum Abriss des Gebäudes bzw. bis zur Änderung der Nutzung hinzunehmen.

13. Im Zusammenhang mit barrierefreiem Wohnen wird auf Art. 46 (neu) Abs. 2 BayBO hingewiesen. Hierbei ist die DIN 18025 „Barrierefreies Bauen“ zu beachten. Es wird angeregt, auch das Wohnumfeld barrierefrei auszuführen.

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte der Bayer. Vermessungsverwaltung, Luftbilder © LVG Bayern

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger: München, den
.....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Germering, den
.....
(Andreas Haas, Oberbürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung wurde vom Gemeinderat am gefasst und am gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom wurde vom Gemeinderat am gemäß § 10 Abs. 1 BauGB gefasst.

Germering, den

(Siegel)

.....
(Andreas Haas, Oberbürgermeister)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur Bebauungsplan-Änderung erfolgte am; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Germering, den

(Siegel)

.....
(Andreas Haas, Oberbürgermeister)

