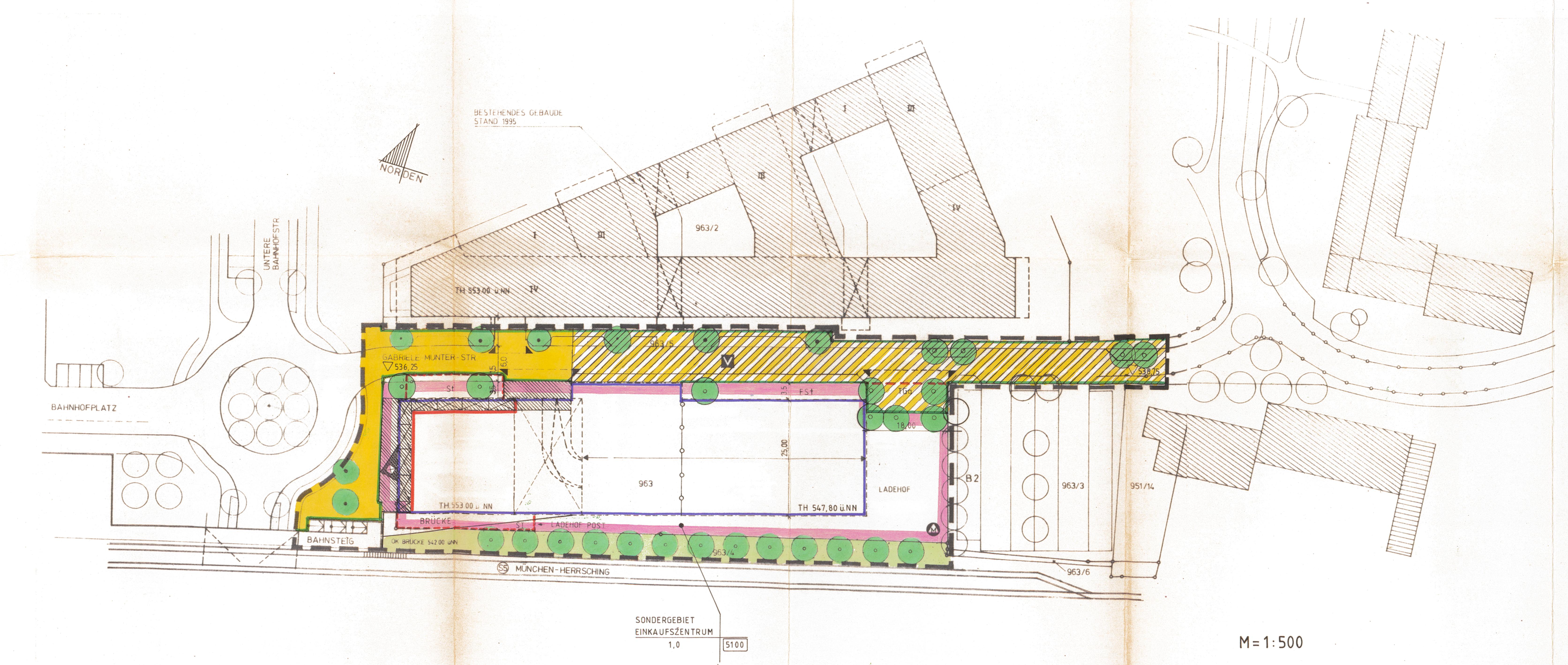

STADT GERMERING
BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG
IG 31 Teilfl. C - Bereich zw. Gabriele-Münter-Staße und Bahnlinie

Die Stadt Germering erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und 4, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), 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 08.04.1994 (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 Änderungsbebauungsplan als

SATZUNG

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

BEBAUUNG :

A.) Festsetzungen durch Planzeichen:

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Sondergebiet gemäß Festsetzung
1,0	Grundflächenzahl
5100	Geschoßfläche
	Baulinie
	Baugrenze
	Abgrenzung der Höhenentwicklung
z.B. TH 553.00 ü.NN	Traufhöhe über Normalnull
	Gestaltungszone, Überschreitung der Baugrenze ab dem 1. OG ausnahmsweise zulässig; Lage und Umfang gilt analog hierzu im EG
	Aufzug
	Mauer
	Firstrichtung wenn Sattel-, Pult- oder Tonnendach
	Fläche für Arkaden
	Straßenbegrenzungslinie
	Einfahrtsbereich
	Umgrenzung Fläche für Stellplätze
St	Stellplätze
	Umgrenzung Fläche für Tiefgarage
TGa	Tiefgarage
FSt	Fahrradabstellplätze
	Rampe Tiefgarage
	Durchfahrt
	Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit
	Öffentliche Verkehrsfläche
V	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich
BRÜCKE	Fläche für eine Brücke als Verbindung zwischen S-Bahn und Gebäude
z.B. 6.0	Maßangabe in Meter

B.) Festsetzungen durch Text:

1. Art der baulichen Nutzung:

1.1. Sonstiges Sondergebiet - Einkaufszentrum

1.1.1. Zulässig sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, sonstige Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe, Gast- und Speisewirtschaften, Diskothek.

2. Maß der baulichen Nutzung:

2.1. Die maximale Verkaufsfläche beträgt 3000 qm.

2.2. Die zulässige Gesamtgeschoßfläche darf um die Geschoßfläche überschritten werden, welche ausschließlich dem Umfang einer Diskothek zuzurechnen ist.
Die Überschreitung darf maximal 600 qm einschließlich aller Nebenräume betragen.

2.3. Auf die Geschoßfläche werden die Flächen von Arkaden, Durchfahrten, TG-Zufahrten, Ladezonen nicht angerechnet.

2.4. Ausnahmsweise darf die maximal zulässige Geschoßfläche um notwendige Technikbereiche im bzw. über dem Dachgeschoß, sowie der Luftraum über 3,5 m lichter Raumhöhe in Bereichen, in denen nur teilweise nutzbare Geschosse vorhanden sind, überschritten werden.

2.5. Zum Aufenthalt geeignete Räume in Geschossen, die nach Landesrecht keine Vollgeschosse sind, einschließlich der hierzu gehörenden Treppenräume und deren Umfassungswände werden auf die Geschoßfläche angerechnet

3. Stellplätze, Tiefgarage:

3.1. Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen, im Bereich des Ladehofes sowie in den hierfür gekennzeichneten Bereichen zulässig.

3.2. Oberirdische Stellplätze an der Gabriele-Münter-Straße sind mit einer Mindestbreite von 3,0 m herzustellen.

3.3. Die Tiefgarage ist auf dem gesamten Grundstück zulässig.
Die öffentliche Verkehrsfläche, die als Wendebereich dient, kann bis zur festgesetzten Grenze durch die Tiefgarage unterbaut werden.

3.4. Im Falle der Unterbauung ist die Tiefgaragendecke mindestens in Brückenklasse 30 auszuführen.

3.5. Die Tiefgaragenrampe kann geringfügig verschoben werden, wenn dies aus technischen Gründen notwendig ist.

4. Stellplatzbeschränkung:

4.1. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes dürfen nur 80% der nach der Satzung über die Anzahl, Herstellung, Bereithaltung und Ausgestaltung von Kfz-Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen in der Stadt Germering (Stellplatzsatzung-KfzFAbS) bzw. B.5 der Festsetzungen zum Bebauungsplan erforderlichen Stellplätze hergestellt werden.
Ergibt sich bei der Berechnung nach Satz 1 eine Bruchzahl, so ist die Anzahl der Stellplätze auf die nächsthöhere ganze Zahl aufzurunden.

4.2. Stellplätze, die nach Nr. 4.1 nicht hergestellt werden dürfen, sind durch eine Ablösevereinbarung nach Art. 59 BayBO zu erfüllen.

5. Stellplatzrichtzahl:
Abweichend von Nr. 3.2 der Anlage 1 zur Satzung über die Herstellung, Bereithaltung und Ausgestaltung von Kfz-Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen in der Stadt Germering (Stellplatzsatzung-KfzFAbS) vom 12.08.1994 wird für das Einkaufszentrum 1 Stellplatz je 20 qm Verkaufsfläche festgesetzt.

6. Fahrradabstellplätze:

6.1. Notwendige Fahrradabstellplätze sind auf den gekennzeichneten Flächen und innerhalb des Gebäudes unterzubringen.

6.2. Die Abstellplätze innerhalb des Gebäudes sind so anzuordnen, daß sie auf kurzem Wege von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erreichbar sind.

6.2.1. In Absprache mit der Stadt Germering können ausnahmsweise notwendige Fahrradabstellplätze auch auf der öffentlichen Fläche westlich des Gebäudes angeordnet werden.

6.2.2. Fahrradabstellplätze für Personal können im Bereich des Ladehofes untergebracht werden.

7. Lärmschutz:
Die Lärmimmissionen der durch die Nutzung des gesamten Sondergebietes ausgehenden Geräusche, dürfen im nördlich angrenzenden Kerngebiet (Büroräume) die Richtwerte von
tagsüber 65 dB (A)
nachts 50 dB (A)
sowie im südlich und östlich situierten allgemeinen Wohngebiet
tagsüber 55 dB (A)
nachts 40 dB (A)
nicht überschreiten.
Bei Neuerrichtungen oder Nutzungsänderungen sind mit den Bauanträgen lärmtechnische Nachweise eines anerkannten Akustikbüros einzureichen, daß durch die Nutzung der baulichen Anlagen einschließlich dem Fahrverkehr auf dem Betriebsgrundstück unter Berücksichtigung der Summenwirkung mit anderen Anlagen die o.g. Immissionswerte nicht überschritten werden.

8. Stromversorgung
Zur Sicherstellung einer ausreichenden Stromversorgung ist eine Trafostation zu errichten. Der Standort ist mit der Stadt Germering und der Isar-Amperwerke AG abzustimmen.

C.) Hinweise durch Planzeichen:

	Bestehende Grundstücksgrenze
z.B. 963	Flurstücknummer
	vorhandene Hauptgebäude (nicht im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes)
	Bestehende Treppenanlage zum Bahnsteig der S-Bahn
z. B. 536,25 ü.NN	Oberkante Fahrbahnbelag über Normalnull

D.) Hinweise durch Text:

1. Die Satzung über die Anzahl, Herstellung, Bereithaltung und Ausgestaltung von KFZ-Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen in der Stadt Germering (Stellplatzsatzung- KfzFbS) vom 12.08.1994 ist mit Ausnahme der Abweichung von Nr. B 5 zu beachten und einzuhalten

2. Auf die Satzung über Werbeanlagen der Stadt Germering (WerbS) wird hingewiesen.

3. Im Einzelbauvollzug sollte auf folgendes geachtet werden:
- Für Bauwassererhaltungen sollten die entsprechenden Genehmigungsverfahren durchzuführen. Das bei Bauwassererhaltungen geförderte Wasser soll vorrangig wieder versickert werden.
- Wenig verschmutztes Niederschlagswasser soll vorrangig versickert werden. Wenig verschmutztes Straßenabwasser soll möglichst nicht gesammelt werden, sondern über die Fahrbahnränder ablaufen und flächig versickern. Für die Behandlung von gesammeltem Straßenabwasser sollte das Merkblatt des Bayerischen Landesamt für Wasserwirtschaft vom 01.03.1991 Nr. 4.3-4 beachtet werden.
- Die Flächenversiegelung soll aus wasserwirtschaftlichen Gründen auf das unumgängliche Maß beschränkt werden.
Nicht stark benutzte Parkplätze, Stellplätze, Zufahrten sowie Fuß- und Radwege sollen durchlässig gestaltet werden oder eine breitflächige Versickerung vorgesehen.

GRÜNORDNUNG:

	Baum zu erhalten
	Baum zu pflanzen
	Schutz- und Deckpflanzung
	Fläche für Müllbehälter

B.) Festsetzungen durch Text:

1. Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.
2. Die vorhandenen und neu zu pflanzenden Bäume sind dauernd zu pflegen und zu erhalten.
3. Für die zu begrünenden Flächen sind bevorzugt heimische standortgerechte Gehölze zu verwenden.
4. Die zu pflanzende Baumart in der Gabriele-Münter-Straße ist identisch mit den vorhandenen Baumarten zu wählen.
5. Entlang der Gleisanlagen ist eine einheitliche, niederwachsende Baumart mit auffälligem Blick zu wählen, z.B. Wildkirsche.
6. Müllstellplätze sind zur Umgebung hin einzugrünen.
7. Flachdächer sind zu begrünen.
8. Senkrechte Wände, die weder zur Belichtung, noch zur Aufnahme von Werbeanlagen, noch zur zwingend notwendigen architektonischen Gestaltung von Straßenfassaden vorgesehen sind, sind zu begrünen.
9. Als Abgrenzung der Ladebereiche sowie der Warenanlieferung sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2.0 m zulässig.
10. Im Bereich von Stellplätzen sind Baumscheiben mit einem Durchmesser von mindestens 3,0 m zu verwenden

Dr. Peter Braun
Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke:

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 04.04.1995 die Änderung des Bebauungsplanes IG 31 beschlossen. Der Änderungsbeschluß wurde am 14.08.1995 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Siegel — Germering, den 01. Aug. 96
Erster Bürgermeister
Dr. Peter Braun

2. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 22.08.1995 bis 29.09.1995 ortsüblich mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung öffentlich dargelegt.

Siegel — Germering, den 01. Aug. 96
Erster Bürgermeister
Dr. Peter Braun

3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.02.1996 bis 18.03.1996 in den Rathäusern Germering und Unterpfaffenhofen öffentlich ausgelegt.

Siegel — Germering, den 01. Aug. 96
Erster Bürgermeister
Dr. Peter Braun

4. Die Stadt Germering hat mit Beschluß des Stadtrates vom 16.04.1996 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Siegel — Germering, den 01. Aug. 96
Erster Bürgermeister
Dr. Peter Braun

5. Die Stadt Germering hat die Bebauungsplanänderung am 18.06.1996 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 20.06.1996 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 08. Aug. 1996
Büchner
jur. Staatsbeamter/~~in~~

6. Die Durchführung des Anzeigenverfahrens ist am 26.06.1996 ortsüblich durch Anschlag an die Amtstafel bekanntgemacht worden (§ 12 Satz 1 BauGB).
Die Bebauungsplanänderung ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtswirkung des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung liegt bei der Stadt Germering während der allgemeinen Dienstzeiten zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Siegel — Germering, den 01. Aug. 96
Erster Bürgermeister
Dr. Peter Braun

Bebauungsplanänderung IG 31 Teilfl. C

gefertigt: 14.06.1995
geändert: 29.06.1995
geändert: 04.08.1995
geändert: 28.11.1995
geändert: 19.12.1995
geändert: 06.02.1996
geändert: 16.04.1996 (berichtigt gemäß Schreiben des Landratsamtes vom 20.06.1996 am 25.06.1996)

Stadt Germering
- Bauamt -
A. Ritt Dipl.Ing.(FH)