



- Durch die im Text und in der Planzeichnung aufgeführten Festsetzungen dieser Teiländerung in dem dargestellten Geltungsbereich werden die entsprechenden Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans vom 17.12.1986, IG 27a ersetzt bzw. geändert.
- A Festsetzungen**
- 1. Geltungsbereich**
 ■■■■■■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 2. Art der Nutzung**
 2.1 Das Baugelbiet wird gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- 3. Maß der Nutzung**
 3.1 **VI** Die in dem jeweiligen Gebäude durch Planzeichnung angegebene Anzahl der Vollgeschosse gibt die Höchstgrenze an, z.B. VI
- 3.2 Grundfläche**
 3.2.1 Die höchstzulässige Grundfläche der Wohngebäude beträgt 5200 m². Die Grundfläche darf durch Terrassen überschritten werden.
 3.2.2 Die Grundfläche darf einschließlich Nebenanlagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen mit Zufahrt) insgesamt 13000m² betragen.
- 3.3 Geschossflächenzahl**
 3.3.1 Die höchstzulässige Geschossflächenzahl der Wohngebäude beträgt 1,03. Die Geschossfläche darf durch Laubengänge überschritten werden.
- 4. Bauweise**
 4.1 Baugrenze
 4.2 Baulinie
 4.3 Abgrenzung der Anzahl der Vollgeschosse
 4.4 Nebengebäude (siehe 3.2.2) sind außerhalb der Baugrenzen und innerhalb der Freiflächen zulässig.
- 5. Abstandsflächen**
 5.1 Abstandsfläche
 Die Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten.
- 6. Bauliche Gestaltung**
 6.1 Für die zu errichtenden Gebäude A bis G sind Satteldächer mit max. 20° Dachneigung vorgeschrieben.
 6.2 Für die als Einzelhäuser zu errichtenden Gebäude H und I sind Walmdächer mit max. 20° Dachneigung vorgeschrieben.
 6.3 Für Nebengebäude sind flach geneigte Pultdächer mit max. 10° Dachneigung vorgeschrieben.
 6.4 Die Firstrichtung ist entlang der Gebäudelängsseite vorgeschrieben.
 6.5 Dachaufbauten für Aufzugsüberfahrten dürfen über die Dachfläche hinaus ragen.
 6.6 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind am Dach allgemein zulässig, sofern sie sich gestalterisch einfügen.
- 7. Verkehr und Parken**
 7.1 Fläche für Stellplätze (wasserdurchlässiger Belag)
 7.2 Umgrenzung von Flächen für GTGa
 7.3 Tiefgaragenrampe
 7.4 **CTGa** Gemeinschaftstiefgarage
 7.5 Zufahrt, Ausfahrt
 7.6 Straßenbegrenzungslinie
 7.7 öffentliche Verkehrsfläche
 7.8 öffentliche Verkehrsfläche als Rad- und Fußweg
 7.9 Durchgänge
 Die Lage der Durchgänge kann an die jeweilige Hochbauplanung angepasst werden.
- 8. Grünordnung**
 8.1 Einfriedungen
 Für den Bereich südlich der Gebäude A bis G und bei den Gebäuden H und I sind sockellose Maschendrahtzäune bis 1,0 m Höhe zulässig.

- 8.2 Fläche für Kinderspielfläche
 An Kinderspielflächen dürfen nur giftfreie Gehölze gepflanzt werden. Außerdem sind Gehölze mit Dornen bzw. Stacheln zu vermeiden.
- 8.3 Vorhandener Baumbestand
 Nr. 1 - 19 Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 Die vorhandenen Alleebäume sind zu erhalten.
- 8.4 **Pflanzgebot**
 Die im rechtswirksamen Bebauungsplan IG 27a vom 17.12.1986 festgesetzten Arten von Bäumen und Sträuchern für Neupflanzungen behalten ihre Gültigkeit.
 8.4.1 Baum 1. Ordnung mit Festsetzung der Art Hochstämme, Mindestpflanzgröße STU 18-20 cm
 8.4.2 Baum 2. Ordnung mit Festsetzung der Art Heister, Mindestpflanzgröße 300-400 cm Höhe
- 8.5 **Freiflächen**
 öffentliche Grünfläche - Straßenbegleitgrün
 private Freifläche mit Pflanzgebot
 Sträucher Mindestpflanzgröße 2xv, 80-100 cm
 private Freifläche
 Fußweg - Privat
 Fußweg - mit Gehrecht zu belastende Fläche
 kleiner Wertstoffhof
- 8.6 Das auf den Straßen und sonstigen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser muss ungesammelt breitflächig über Seitenstreifen, die als Erweiterung der Ausparkzone dienen (min. 1,0 Breite) abfließen. Brunnen, Schächte und Sitränge zur Versenkung oder Versickerung des Niederschlagswasser der Straße sind nicht zulässig.
- 9. Schallschutz**
 9.1 schutzwürdige Fassade
 9.2 Für die als schutzwürdig festgelegten Fassaden sind jeweils entsprechend für die einzelnen Geschosse bei der Realisierung des Bauvorhabens vor Baubeginn für die Aufenthaltsräume ausreichende Schallschutzmaßnahmen mittels geeigneter Schallschutzfenster, wintergartenähnlicher Verglasungen, schalldämmender fensterunabhängiger Be- und Entlüftungen nachzuweisen und herzustellen.
- 10. Sonstige Festsetzungen**
 vorhandene Höhen z.B. -1,94 m bezogen auf ± 0,00 bzw. 536,64m ü. NN.
 geplante Höhenfestlegung z.B. -1,94 m
 Maßangaben in Metern z.B. 2,50 m
- B Hinweise**
- 1. Hinweise zur Darstellung**
 1.1 Bestehende Grundstücksgrenze
 1.2 791/11 Flurnummer
- 2. Textliche Hinweise**
 2.1 **Örtliche Bauvorschriften - Satzungen**
 Auf die "Satzung der Stadt Germering über örtliche Bauvorschriften für Werbeanlagen (WerBS)", die "Satzung über KFZ-Stellplätze und Fahrradstellplätze in der Stadt Germering (Stellplatzsatzung KfzAbs)" und die "Satzung der Stadt Germering über örtliche Bauvorschriften über Art, Gestaltung, Zulässigkeit und Höhe von Einfriedungen (Einfriedungssatzung)" wird hingewiesen.
 2.2 **Bodendenkmäler**
 Die im Gebiet vorhandenen Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art.8 DSchG, der Meldepflicht. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.
 2.3 **Barrierefreies Wohnen**
 Im Zusammenhang mit barrierefreiem Wohnen wird auf den Art. 46(neu) Abs.2 BayBO hingewiesen. Hierbei sind die DIN 18024 und DIN 18025 "Barrierefreies Bauen" zu beachten. Es wird angeregt auch das Wohnumfeld (z.B. Zugänge, Tiefgaragenstellplätze, Müllsammelbehälter) barrierefrei auszuführen.
 2.4 **Hinweise zur Grünordnung**
 Auf die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wird hingewiesen.
 Zu Gasleitungen ist bei Pflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern ein Abstand von 1,50 m einzuhalten
 Die Fläche unter dem Baumfeldern sollte je nach Nutzungsintensität als extensive Wiesenfläche mit offenen Entwässerungsrinnen angelegt werden.
 Das Oberflächenwasser muß auf dem privaten Grundstück versickert werden.

- C Verfahrensvermerke**
1. Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes IG 27a wurde vom Stadtrat am 09.05.2006 gefasst und am 08.06.2006 örtlich bekannt gemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).
 Germering, den 04.10.2006
 Dr. Braun, Oberbürgermeister
2. Die Beteiligung der Bürger durch öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom 19.06.2006 bis 19.07.2006 stattgefunden (§ 3 Abs.2 BauGB).
 Germering, den 04.10.2006
 Dr. Braun, Oberbürgermeister
3. Die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 19.06.2006 befristet bis 31.07.2006 durchgeführt (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
 Germering, den 04.10.2006
 Dr. Braun, Oberbürgermeister
4. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 19.09.2006 wurde vom Stadtrat am 19.09.2006 gefasst (§ 10 Abs.1 BauGB).
 Germering, den 04.10.2006
 Dr. Braun, Oberbürgermeister
5. Die örtliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 05.10.2006, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung in Kraft (§ 10 Abs.3 BauGB).
 Germering, den 06.10.2006
 Dr. Braun, Oberbürgermeister
- Grosse Kreisstadt Germering**
- Bebauungsplan:** Teiländerung des Bebauungsplanes IG 27 a
 Fl.Nr. 791/11 Gem. Germering
- Planfertiger: Architekt Dipl. Ing. Univ.
 Heiko Klee
 Göttinger Str. 3
 82239 Ailing
- Plandatum: 09.05.2006
 19.09.2006
- Satzungspräambel:
 Die Stadt Germering erlässt gemäß § 1 Abs. 8, § 2 Abs. 1, § 13, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachungen vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bekanntmachungen vom 22.08.1998 (GVBl. S.796), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachungen vom 04.08.1997 (GVBl. S.433) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i.d.F. der Bekanntmachungen vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
 diese Änderung des Bebauungsplanes "IG 27a" als
- Satzung**