



---

**BEBAUUNGSPLAN IG 26C  
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN  
BEREICH „KELTENSTRASSE“**

Stadt Germering  
Bebauungsplan IG 26c, Keltenstraße  
- Planteil -

Datum 04.05.2004  
Übersicht M = 1:1000

Manuela Skorka  
Büro für Architektur und Stadtplanung

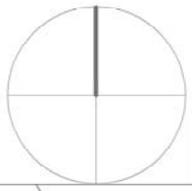




Stadt Germering  
Bebauungsplan IG 26c, Keltenstraße 3e

Datum 04.05.2004  
M = 1:500

Ausschnitt 2/2 (Süd)



**STADT GERMERING**  
**BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN IG 26C**  
**BEREICH „KELTENSTRASSE“**

**SATZUNGSPRÄAMBEL**

Die Stadt Germering erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB – i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO – i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO – i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433), Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.08.1998 (GVBl. S. 593, BayRS 791-1-U) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO – i.d.F. 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.

**A. Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung**

1.1 Der Geltungsbereich wird als reines und als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

WR 1 – WR 3            Reines Wohngebiet

WA                      Allgemeines Wohngebiet

Die in einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

**2.1 Grundfläche**

2.1.2 GR 360            zulässige Grundfläche, z.B. 360 m<sup>2</sup>

2.1.3 Die Grundfläche darf mit Flächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu folgenden Werten überschritten werden:

WR 1                    550 qm

WR 2                    1480 qm

WR 3 + WA            1500 qm

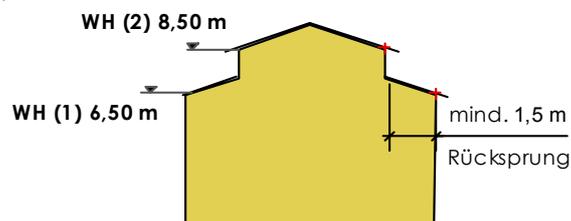
## 2.2 Geschossfläche

- 2.2.1 GF 390 Maximal zulässige Geschossfläche pro Bauraum, z. B. 390 m<sup>2</sup>
- 2.2.2 Zum Aufenthalt geeignete Räume in Geschossen, die nach Landesrecht keine Vollgeschosse sind, einschließlich der hierzu gehörenden Treppenträume und deren Umfassungswände, sind auf die Geschossfläche mit anzurechnen.

## 2.3 Höhe der Gebäude

- 2.3.1 WR 1 - 3 + WA:
- 2.3.1.1 Die zulässige erste Wandhöhe (WH 1) beträgt 6,50 m
- 2.3.1.2 Im Fall von Laternendächern beträgt die zulässige zweite Wandhöhe (WH 2) 8,50 m.
- 2.3.1.3 Der Rücksprung von WH 1 zu WH 2 muss mindestens 1,50 m betragen.

### Systemschnitt:



- 2.3.1.4 Die Wandhöhe von 6,50 m darf durch Geländer von Balkonen und Dachterrassen überschritten werden, wenn sie in durchsichtigem Material (z.B. Glas, Metallgitter) ausgeführt werden.
- 2.3.2  $+ 538,30$  Bezugshöhe für die Wandhöhe ist die dem jeweiligen Bauraum nächstgelegene Höhenkote (z.B. + 538,30)
- 2.3.3 Abgrabungen, Lichtgräben und Geländeänderungen sind unzulässig. Kelleraußentreppen bleiben hiervon unberührt.

## 3. Bauweise, Baugrenzen

- 3.1  Baugrenze
- 3.2  nur Doppelhäuser zulässig
- 3.3  nur Hausgruppen zulässig

## 4. Abstandsflächen

- 4.1 Die Regelungen der Bayerischen Bauordnung hinsichtlich der Abstandsflächen sind nur zur östlichen Grundstücksgrenze der bestehenden Fl.Nr. 617 anzuwenden.

## 5. Verkehrsflächen

- 5.1  Öffentliche Verkehrsfläche
- 5.2  Straßenbegrenzungslinie

## 6. Garagen und Stellplätze sowie Fahrradstellplätze

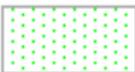
- 6.1  Fläche für Garagen
- 6.2  Fläche für offene Stellplätze  
Die Lage der Stellplätze darf geringfügig verschoben werden.
- 6.3  Gemeinschaftstiefgarage / Tiefgarage
- 6.4  Tiefgaragenein- und Ausfahrt
- 6.5  Tiefgaragenrampe
- 6.6 Die Tiefgaragenzufahrten sind einzuhausen. Im Bereich von Tiefgaragenein- und Ausfahrten sind auch Mauern zum Blend- und Schallschutz von 1,80 m Höhe zulässig.
- 6.7 Die Wandhöhe der Garagenzufahrt an der Grundstücksgrenze zur Fl.Nr. 616/7 darf max. 2,40 m betragen.
- 6.8 Zwischen Tiefgaragenwand und bestehender Erdgasversorgungsleitung ist ein lichter Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

## 7. Gestaltung der Gebäude

### 7.1 Dachformen:

- 7.1.1 Zulässig sind Satteldächer mit Dachlaterne und mittigem First.
- 7.1.2 In WR 3 + WA sind auch Walmdächer mit Dachlaterne und mittigem First zulässig.
- 7.1.3 Die zulässige Dachneigung beträgt 17° - 20°.
- 7.1.4 Im Fall von Laternendächern sind über dem ersten Obergeschoss Dachterrassen zulässig.
- 7.1.5 Krüppelwalme sind unzulässig.
- 7.1.6 Im Fall von Grenzbebauungen sind einheitliche Dachneigungen, Trauf- und Ortgangausbildungen und Dachdeckungen vorzusehen.
- 7.1.7  Firstrichtung  
Die Firstrichtung des Daches hat über die längere Seite des Hauptbaukörpers zu verlaufen.

## 8. Nebenanlagen

- 8.1  In der gekennzeichneten Vorzone von 5 m, gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche, sind keine Nebengebäude zulässig.
- 8.2 Die Einrichtungen für Abfallbehälter und Hausanschlusskästen sind im Bereich von Einfriedungen und in der gekennzeichneten Vorzone zulässig. Sie sind gestalterisch zu integrieren.

8.3 Pro Parzelle ist zusätzlich ein Nebengebäude mit einer Grundfläche bis zu 6 m<sup>2</sup> zulässig. Die max. zulässige Wandhöhe beträgt 2,20 m.

8.4  Fläche für Abfallbehälter. Die Behälter sind einzuhausen und zu begrünen. Die Lage kann geringfügig verschoben werden.

## 9. Grünordnung

9.1  Offene Stellplätze und die mit diesem Planzeichen gekennzeichneten Flächen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag (wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Pflaster aus wasserdurchlässigem Beton) auszuführen.

9.2  Zu pflanzende Bäume.  
Der genaue Standort der Bäume darf bis zu 2 m verschoben werden, der Abstand zur bestehenden Gasleitung muss mindestens 1,50 m betragen. Es sind mittelkronige Laubbäume (Bäume 2. bzw. 3. Ordnung), StU. 20-25 vorzusehen. Es ist eine einheitliche Art vorzusehen z.B. Feldahorn (*acer campestre*) oder Vogelkirsche (*brunus avium*).

9.3 Pro 200 m<sup>2</sup> unbebaute Grundstücksfläche ist ein Laubbaum 1. bzw. 2. Ordnung zu pflanzen.

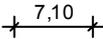
9.4 Die Fassade der Doppelgarage im WR 1 zur Keltenstraße ist zu begrünen.

9.5 Einfriedungen sind sockellos auszuführen, ein Abstand von mind. 10 cm zum Boden ist vorzusehen.

9.6  privater Spielplatz für WR 3 + WA,  
Die Lage kann innerhalb von WR 3 und WA entsprechend der Freiflächenplanung variiert werden.

9.7 Bei Bauanträgen, Anträgen im Genehmigungsverfahren oder Anträgen im Zustimmungsverfahren ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

## 10. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

10.1  Maßangabe in Metern z.B. 7,10 m

10.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

10.3  Abgrenzung der Art und des Maßes der Nutzung.

10.4  Abgrenzung der Art der Nutzung.

## B. Hinweise

### 1. Hinweise zur Darstellung

- 1.1  Bestehende Grundstücksgrenze
- 1.2  Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 1.3  Bestehendes Gebäude
- 1.4 619/5 Flurnummer z.B. 619/5

### 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 Fahrradabstellplätze in der Stadt Germering (Stellplatzsatzung KfzFABs)“ und die „Satzung der Stadt Germering über örtliche Bauvorschriften über Art, Gestaltung, Zulässigkeit und Höhe von Einfriedungen (Einfriedungssatzung)“ wird hingewiesen.

#### 2.2 Abfallentsorgung

Es wird angeregt, auf den einzelnen Baugrundstücken, an geeigneter Stelle, Eigenkompostieranlagen (Komposter) zu errichten.

#### 2.3 Bodendenkmäler

Das gesamte Plangebiet ist als Bodendenkmal gekennzeichnet.

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen, 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.

#### 2.4 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) bei Mehrfamilienhäusern barrierefrei auszuführen.

#### 2.5 Hinweise zur Grünordnung

Auf die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wird hingewiesen.

#### 2.6 Entwässerung

Die einzelnen Grundstücke sind im Trennsystem zu entwässern.

Aufgestellt am 01.07.2003  
geändert am 16.12.2003  
geändert am 04.05.2004

ausgefertigt am 02. Juni 2004  
Stadt Germering

*Evelyn Richter*

.....  
Evelyn Richter  
Zweite Bürgermeisterin



Neuried, den

*Manuela Skorka*

.....  
Dipl.-Ing. Arch. Manuela Skorka  
Planverfasserin

**Verfahrensvermerke:**

1. Der Stadtrat der Stadt Germering hat in der Sitzung am 01. Juli 2003 die Aufstellung des Bebauungsplans IG 26 c - Keltenstraße beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12. September 2003 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).



Germering, den 02. Juni 2004

*Evelyn Richter*

Evelyn Richter  
Zweite Bürgermeisterin

2. Der Vor-Entwurf des Bebauungsplans wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 26. September 2003 bis 27. Oktober 2003 ortsüblich mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung öffentlich dargelegt.



Germering, den 02. Juni 2004

*Evelyn Richter*

Evelyn Richter  
Zweite Bürgermeisterin

3. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 20. Februar 2004 bis 22. März 2004 im Rathaus Germering öffentlich ausgelegt.



Germering, den 02. Juni 2004

*Evelyn Richter*

Evelyn Richter  
Zweite Bürgermeisterin

4. Die Stadt Germering hat mit Beschluss des Stadtrates vom 04. Mai 2004 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



Germering, den 02. Juni 2004

*Evelyn Richter*

Evelyn Richter  
Zweite Bürgermeisterin

5. Der Satzungsbeschluss wurde am 03. Juni 2004 im Amtsblatt der Stadt Germering bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 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.



Germering, den 04. Juni 2004

*Evelyn Richter*

Evelyn Richter  
Zweite Bürgermeisterin