

---

**BEBAUUNGSPLAN IG 12.1 -  
BEREICH „KREUZLINGER STRASSE UND WIESENSTRASSE“**

**BEGRÜNDUNG**

# BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

## 1. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

### 1.1. Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird das Gebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Im Osten, Norden und Süden schließt ebenfalls bestehende Wohnbaufläche an. Im Westen sind ein Gewerbegebiet mit Immissionsbeschränkung und ein Allgemeines Wohngebiet geplant. Die „Kreuzlinger Straße“ und „Kleinfeldstraße“ werden als „wichtige Straße vorhanden“ dargestellt. Die „Wiesen-“ und „Kleinfeldstraße“ erhalten die Bedeutung als „Wichtige Fuß- und Radwegeverbindung“. Die „Kreuzlinger Straße“ wird als „Innerörtlicher Grünzug“ besonders hervorgehoben.

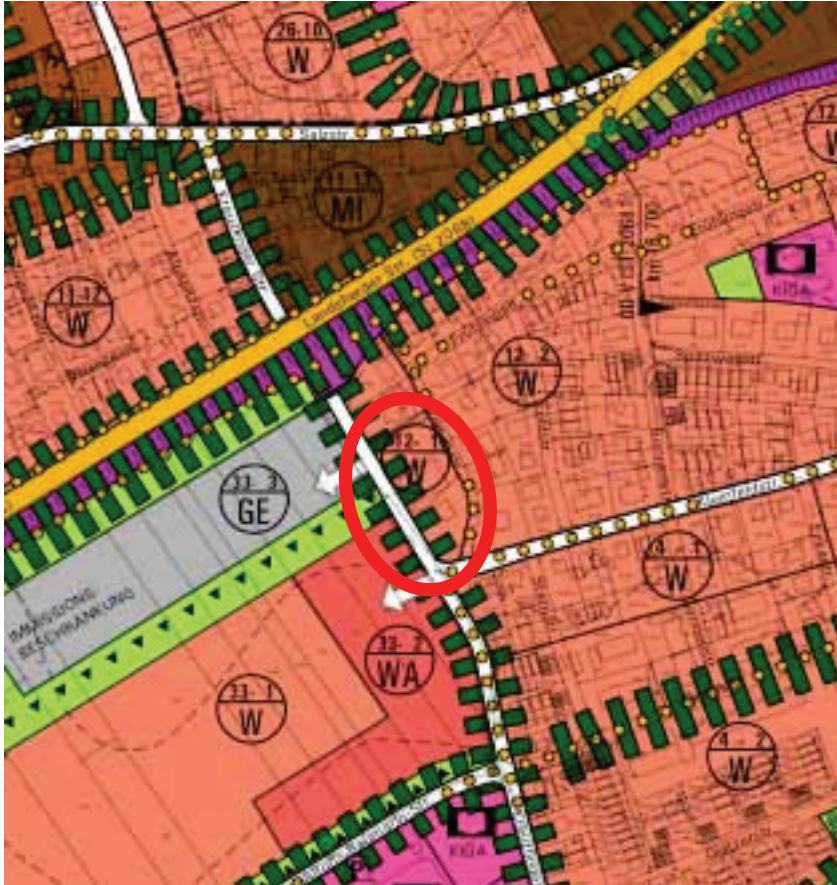


Abb. 1: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan<sup>1</sup>

### 1.2. Satzungen

Die Stadt Germering besitzt folgende Satzung:

- „Satzung der Stadt Germering über örtliche Bauvorschriften für Werbeanlagen (WerbS)“, i.d.F. vom 25.08.1998
- „Satzung über Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellplätze in der Stadt Germering (Stellplatzsatzung KfzFABs)“ i.d.F. vom 12.08.1994 und
- „Satzung der Stadt Germering über örtliche Bauvorschriften über Art, Gestaltung, Zulässigkeit und Höhe von Einfriedungen“ i.d.F. vom 19.12.2006.

### 1.3. Immissionen:

#### 1.3.1. Verkehrslärm

Durch das Ingenieurbüro Greiner wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsstudie<sup>2</sup> durchgeführt. Diese kommt zu folgender Zusammenfassung und Ergebnis:

<sup>1</sup> Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum

<sup>2</sup> Ingenieurbüro Greiner GbR, Gauting, Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrsgeräusche) Bericht Nr. 207137/1 vom 08.01.2008

Auf dem Plangrundstück sind Doppelhäuser und Hausgruppen in einem WA – Gebiet vorgesehen. Westlich des Plangebietes verläuft die Kreuzlinger Straße. In nördlicher Richtung befindet sich in ca. 80 m Entfernung die S - Bahntrasse München – Herrsching sowie in einem Abstand von ca. 100 m die St 2068.

### **Berechnungsergebnisse**

*Aufgrund des unter Punkt 4 genannten Schallemissionsansatzes kommt es aufgrund der Verkehrsgeräusche an den unmittelbar an der Kreuzlinger Straße gelegenen Gebäuden zu Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte mit Beurteilungspegeln in Höhe von bis zu etwa 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. An den straßenabgewandten Fassaden und in der zweiten Häuserzeile können die Orientierungswerte in der Regel eingehalten.*

### **Schallschutzmaßnahmen**

*Da die schalltechnischen Orientierungswerte an der geplanten Wohnbebauung aufgrund der Verkehrsgeräusche teilweise überschritten werden, sind zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse die unter Punkt 7 genannten passiven Schallschutzmaßnahmen (Gesamtschalldämm-Maße der Außenbauteilflächen gemäß DIN 4109<sup>3</sup> sowie fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen) zu beachten.*

*Eine zusätzliche Abschirmung entlang der Kreuzlinger Straße mit einer Höhe von ca. 1,5 m bewirkt für den Außenwohnbereich eine Pegelminderung um bis zu 4 dB(A).*

### **Fazit**

Bei Beachtung der genannten Schallschutzmaßnahmen besehen aus schalltechnischer Sicht gegen den Bebauungsplan IG 12.1 an der Wiesenstraße keine Bedenken.

### **1.3.2. Anlagebezogener Lärm**

Nördlich, außerhalb des Geltungsbereichs befindet sich der Installationsbetrieb FI.-Nr. 356/5 (Wiesenstraße 4).

### **1.4. Altlasten**

Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine kartierten Altlasten vor. Ob durch den Betrieb Holzhandlung Bodenverunreinigung bestehen ist nicht bekannt.

### **1.5. Wasserwirtschaft**

Auf Grund des Datenabrufs beim Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern<sup>4</sup> ist keine eindeutige Abgrenzung des "Wassersensiblen Bereichs (Auen und Niedermoore)" möglich. Es handelt sich überwiegend um bebaute Flächen ohne Bodeninformation, Aufschüttungen und Abgrabungen. Teilbereiche sind überschwemmungsgefährdet.

### **1.6. Denkmalpflege**

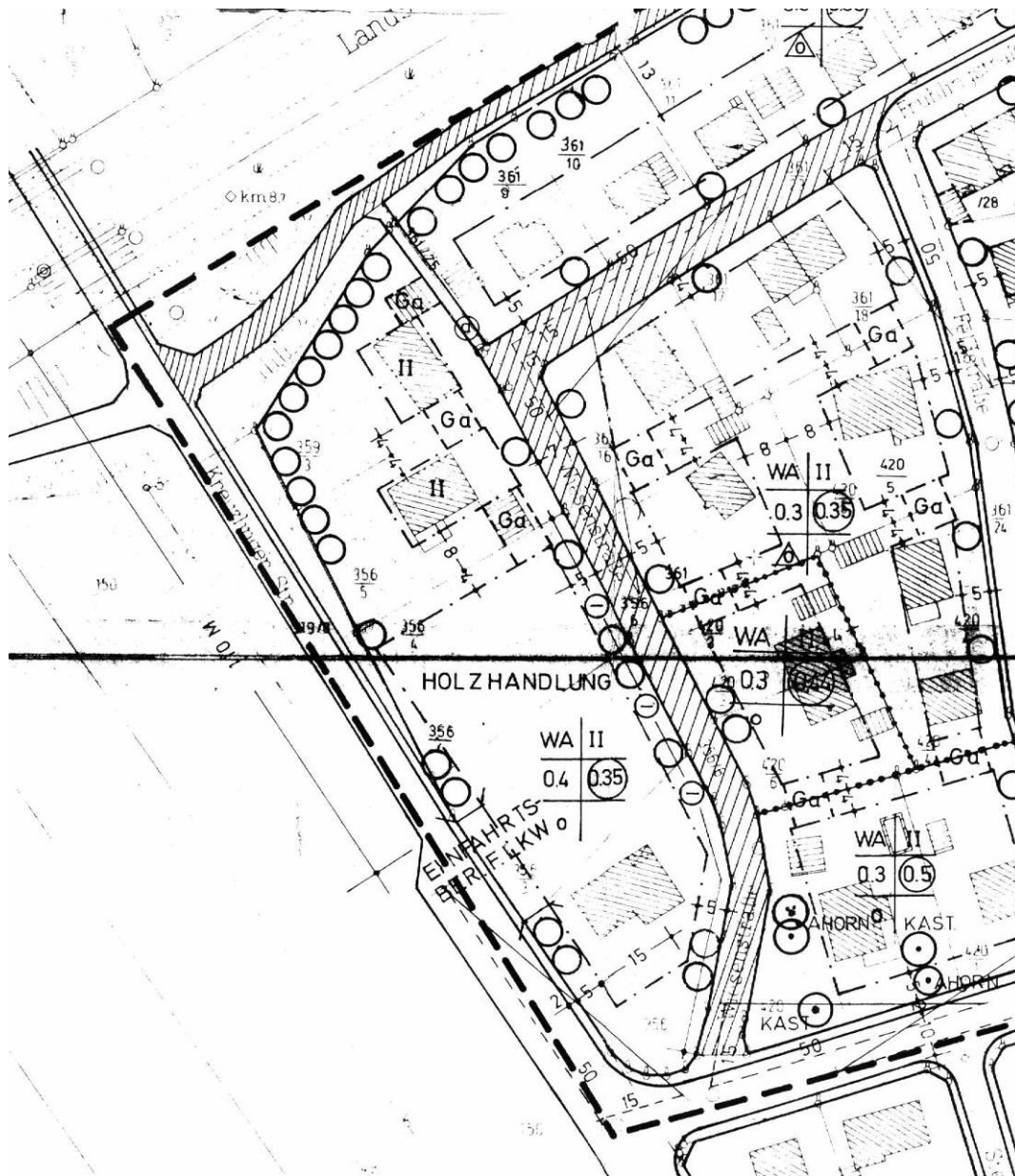
Auf Grund des Datenabrufs beim Bayerischen Denkmalamt<sup>5</sup> sind in unmittelbarer Nähe keine bekannten Denkmäler vorhanden.

<sup>3</sup> DIN 4109: Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise, mit Beiblättern 1 und 2, November 1989, Beiblatt 3, Juni 1996

<sup>4</sup> Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern, <http://www.geodaten.bayern.de/bayernviewer-aqua/> Datenabruf 04.01.2008

<sup>5</sup> Bayernviewer Denkmal: [http://www.geodaten.bayern.de/tomcat\\_files/denkmal\\_start.html](http://www.geodaten.bayern.de/tomcat_files/denkmal_start.html), Datenabruf Nov. 2008

## 1.7. Planungsrecht



**Abb. 2: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan IG 12**

Für den Bereich zwischen Kleinfeld-, Kreuzlinger- und Marktstraße besteht der rechtswirksamen Bebauungsplan IG 12. Mit Bekanntmachung vom 23.07.1981 trat dieser in Kraft. Für das nun zu überplanende Gebiet setzt der rechtswirksame Bebauungsplan IG 12 ein Allgemeines Wohngebiet mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze, einer Grundflächenzahl von 0,4 (BauNVO 1977) und einer Geschossflächenzahl von 0,35 (BauNVO 1977) fest. Weiterhin wird ein großer Bau- und offene Bauweise vorgesehen. Im Mündungsbereich von der Wiesenstraße in die Kleinfeldstraße wird ein Sichtdreieck von 15 auf 50 m festgesetzt.

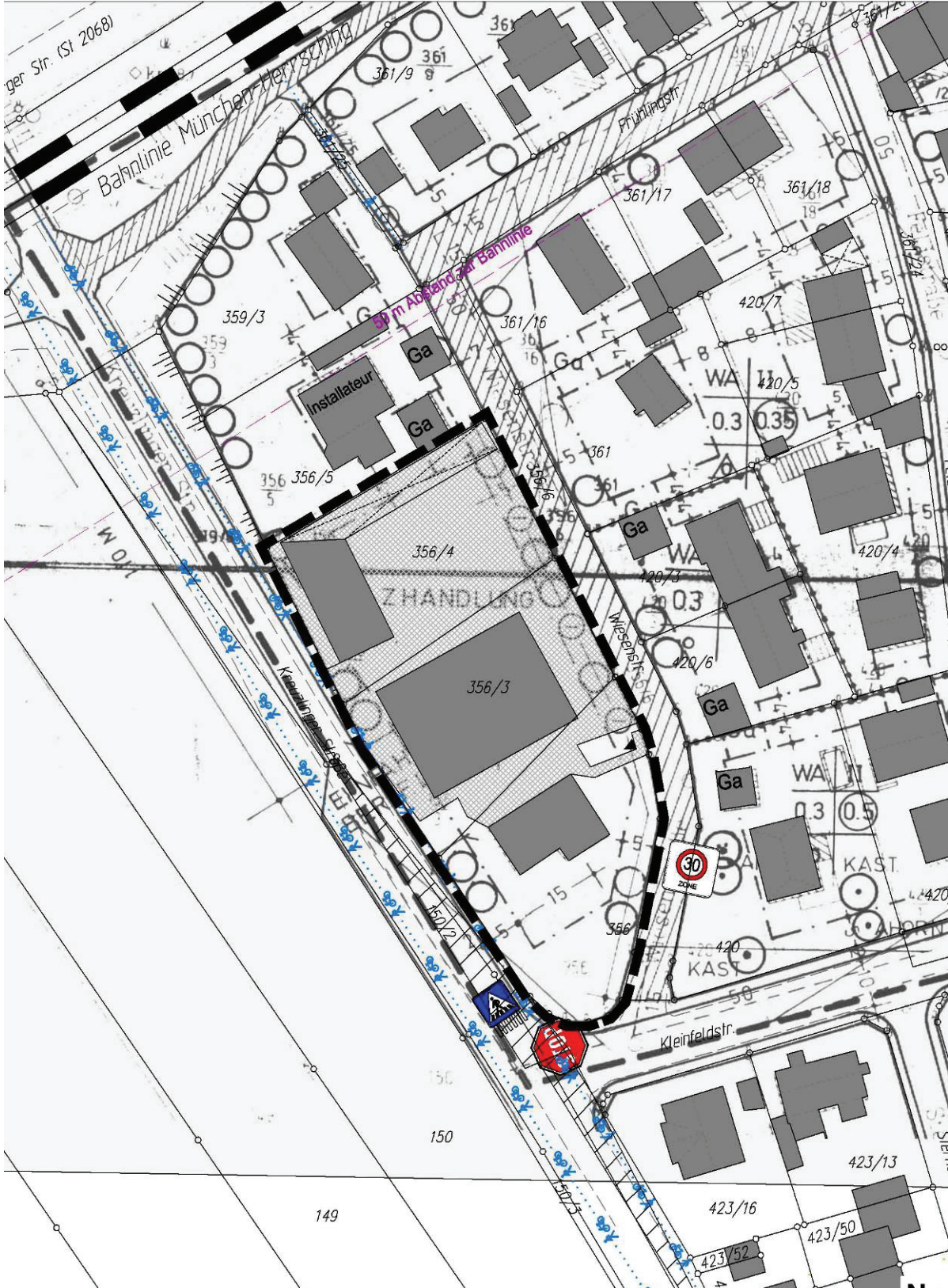
## 2. ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

Ziel und Zweck ist es, die aufgelassene Fläche der Holzhandlung Reichel einer neuen Nutzung zuzuführen, den Konflikt einer wohngebietsfremden Nutzung zu lösen und eine in verdichteter Bauweise konzipierte Wohnbebauung zu schaffen.

Um dies zu verwirklichen wird ein Allgemeines Wohngebiet (ca. 0,3 ha), eine kleine Grünfläche und eine Verkehrsfläche festgesetzt.

### 3. BESTAND

#### 3.1. Lage und Größe



**Abb. 3: Bestandsplan**

### **3.2. Erschließung**

Die Erschließung erfolgt über das bestehende gewidmete Ortsstraßennetz.

## **4. PLANUNG**

### **4.1. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept**

Die Gebäudestellung wird an den vorhandenen Straßen ausgerichtet. Entsprechend der anschließenden Wohnbebauung der Umgebung sind Doppel- und Reihenhäuser vorgesehen.

Die Gebäudehöhen werden von der Wiesenstraße her von zwei Vollgeschossen mit abgebautem Dach auf Erdgeschoss mit ausgebautem Dach abgestaffelt. Dies ermöglicht eine Verbesserung der Belichtung und Besonnung der rückwärtig liegenden Gartenanteile. Die solartechnische Nutzung ist bei der vorgegebenen Ausrichtung möglich.

Ein wichtiges Ziel der Planung ist es, baugebietszugehörige Gemeinschaftsflächen zu schaffen, die allen Bewohnern des Gebietes zur Verfügung stehen. Der Hauptzugang zum Planungsgebiet von der Wiesenstraße aus, wird daher als gemeinsame Platzfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> Größe ausgebildet.

An der Einmündung der Wiesenstraße/Kreuzlinger Straße wird ein Bereich als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. So entsteht eine kleine Ruhefläche und die Möglichkeit, durch Rücknahme der Eingrünung die Übersichtlichkeit des Einfahrtsbereichs und somit die Verkehrssicherheit zu verbessern.

### **4.2. Verkehrskonzept**

Das Verkehrskonzept sieht die Beibehaltung der öffentlichen Erschließungsstraßen vor.

Im Bereich der nördlichen Hälfte des Baugebietes beginnt die Rampe der Unterführung unter der Bahn und der Landsberger Straße. Das Baugebiet liegt als ebenes Plateau auf dem oberen Niveau, zur Straße hin ergibt sich auf öffentlichem Grund eine Böschung, die am nördlichen Ende des Baugebietes eine Höhe von ca. 1,50 m aufweist.

Oberirdische Garagen werden für die an der Kreuzlinger Straße liegenden Gebäude (Nr. 11 bis 16) nicht zugelassen, da die Verkehrssicherheit und die Leichtigkeit insbesondere des Fahrradverkehrs nicht gesichert werden kann. Durch die vorhandene Böschung ist eine ausreichende Einschätzung der Verkehrssituation durch ausfahrende PKW in diesem Bereich nicht möglich, zumal der Fuß- und Radweg an der Kreuzlinger Straße ein wichtiger Zuweg zu den südlich liegenden Schulen ist. Aus diesem Grund wird ein sekundärer Wohnweg begrenzter Länge errichtet.

Fußläufig wird das Gebiet über die bestehenden, öffentlichen Gehwege erschlossen.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt hauptsächlich über eine Tiefgarage unter den Gebäuden. So wird bei verdichteter Bauweise die Wohn- und Freiraumqualität gesichert. Die einzelnen Gebäude können direkt von der Tiefgarage aus im Kellergeschoß betreten werden.

### **4.3. Technische Entsorgung**

- Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem über den Abwasserverband.
- Müllentsorgung erfolgt zentral über den Abfallwirtschaftsbetrieb FFB. Die Wertstoffsammlung erfolgt in ca. 300 m (kleiner Wertstoffhof Venusstraße)
- Für die Entwässerung des Niederschlagswassers ist eine dezentrale Versickerung auf den Baugrundstücken vorgesehen.  
Sollten die Bodenverhältnisse dies nicht zulassen kann durch einen Gestattungsvertrag (wie bei 5 Grundstücken) eine Einleitung in den Regenwasserkanal erfolgen.

### **4.4. Vorbeugender Brandschutz**

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden durch eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung und Zugänglichkeit der Grundstücke berücksichtigt.

Für die direkt an der Kreuzlinger Straße liegenden Gebäude Nr. 11 bis 16 wird ein Konzept mit Wohnwege begrenzter Länge mit Verzicht auf die Befahrbarkeit ausgegangen (Art, 4 Abs. 2 Nr. 1 BayBO 2008). Die zu errichtenden Gebäuden werden der Gebäudeklasse 2 und 3 entsprechen.

Der Gefahr der Brandübertragung wird durch Anordnung der Abstandsflächen-„Experimentierklausel“ nach BayBO 2008 ausreichend Rechnung getragen.

Für die Baugrundstücke bzw. Bauvorhaben wird auf die DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ die Regelungen der BayBO und der BauVorlV verwiesen, die im Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren vom Bauvorlageberechtigten beachtet werden müssen.

## **5. VERFAHREN**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 18.12.2007 die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB beschlossen, nachdem es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB) handelt. Solche Bebauungspläne werden gesetzlich definiert als Bebauungspläne für die Widernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung.

Erfasst werden damit Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen, wie hier, innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche aufgelassene Flächen.

### **5.1. Umweltverträglichkeitsprüfung**

Bei der Überplanung des bestehenden Wohngebietes handelt es sich um kein bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Nr. 18 der Anlage 1 zum UVP-Gesetz und die hierfür geltenden Schwellenwerte (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Ebenso sind keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass das Vorhaben die Erhaltungsziele und Schutzgüter der FFH-Richtlinie<sup>6</sup> oder der Vogelschutzrichtlinien<sup>7</sup> beeinträchtigen (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Im Planungsumgriff sind keine sonstigen Schutzgebiete (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Wasserschutzgebiet), geschützte Landschaftsbestandteile oder nach Art. 13d BayNatSchG geschützte Flächen sowie sonstige, schutzwürdige Biotope bekannt.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB ist somit nicht erforderlich (§ 13 a Abs. 2 Satz 1 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 3 BauGB).

### **5.2. Eingriffs-/Aungleichsbilanzierung**

Die durch den Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche liegt bei ca. 640 m<sup>2</sup> (1.210 m<sup>2</sup> mit Balkonen und Terrassen) Grundfläche und ist somit in die Fallgruppe 1 des § 13a einzustufen (Bebauungspläne die eine Größe der Grundfläche von weniger als 20 000 Quadratmetern besitzen - § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 i.V. mit § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Anhaltspunkte für einen engen sachlich, räumlich und zeitlich zusammenhängenden Bebauungsplan ist nicht gegeben.

## **6. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:**

### **6.1. Räumlicher Geltungsbereich Gebietsabgrenzung**

Die Gebietsabgrenzung erfolgt auf Grund der Eigenart der näheren Umgebung, insbesondere der brachgefallenen Fläche der Holzhandlung Reichel.

### **6.2. Art der Nutzung**

Hier wird entsprechend der vorhandenen Nutzungen und des bestehenden Bebauungsplans ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

### **6.3. Maß der Nutzung**

#### Grundfläche

Das Maß der Nutzung bestimmt sich durch die absolute Grundfläche (gerundet auf 5er-Werte). Die städtebaulich wirksame Kubatur wird durch die Wandhöhe und Dachneigung bestimmt.

<sup>6</sup> Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen

<sup>7</sup> Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979

### Versiegelung

Die „Versiegelungszahl“ wird bestimmt durch die Überschreitungsmöglichkeiten des in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen als Grundflächenzahl. Nachdem durch die verdichtete Bauweise die gesetzlichen 50 % Überschreitungsmöglichkeit überschritten wurde, ist eine weitere Überschreitung erforderlich. Diese werden durch die Überdeckung der Tiefgarage mindestens 0,6 m und der verbesserten oberirdischen Situation (Gartenbereiche) ausgeglichen.

Hierdurch können die notwendigen Tiefgaragen, Garagen, Nebengebäude, Zufahrten und Stellplätze untergebracht werden.

### **6.4. Baugrenzen**

Zur Erreichung der Zielvorstellungen ist auf die Anordnung und Festlegung von Baugrenzen besonderer Wert gelegt worden. Um für spätere Realisierungsplanungen einen gewissen Spielraum zu lassen, sind die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen geringfügig größer gefasst worden, als sich die Baukörper aufgrund der übrigen Rahmenvorgaben darstellen werden.

### **6.5. Gestalterische Festsetzungen**

Die ursprünglich vorgesehenen Schleppgauben an den Gebäuden an der Kreuzlinger Straße zum Wohnweg hin sind in der vorgesehenen Form gestalterisch unbefriedigend. Durch die Mischung der verschiedenen Formen der Dachaufbauten und Haustypen ergibt sich kein positives Gesamtbild der Siedlung.

Es ist daher festgesetzt, an der Ostseite einen ähnlichen Quergiebel (Zwerchhaus) wie an der Gartenseite vorzusehen.

### **6.6. Geländeveränderungen**

Um die Topographie zu erhalten Abgrabungen für nicht zulässig erklärt.

### **6.7. Garagen u. Stellplätze und Nebengebäude**

Für die Anordnung der Gartenhäuser oder Nebengebäude wird eine durchgehende Zone entlang der westlichen Grundstücksgrenzen vorgesehen, um ein einheitliches Bild innerhalb der Siedlung zu ermöglichen.

### **6.8. Immissionsschutz**

Für den Bebauungsplan wurde eine Schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Greiner vom 08.01.2008 erstellt.

#### **6.8.1. Aktive Schallschutzmaßnahmen**

Im vorliegenden Fall wäre eine Abschirmung entlang der Kreuzlinger Straße mit einer Höhe von ca. 1,5 m vorstellbar, um auch in den Freiflächen bzw. Hausgärten eine Pegelminderung zu erzielen.

#### **6.8.2. Passive Schallschutzmaßnahmen**

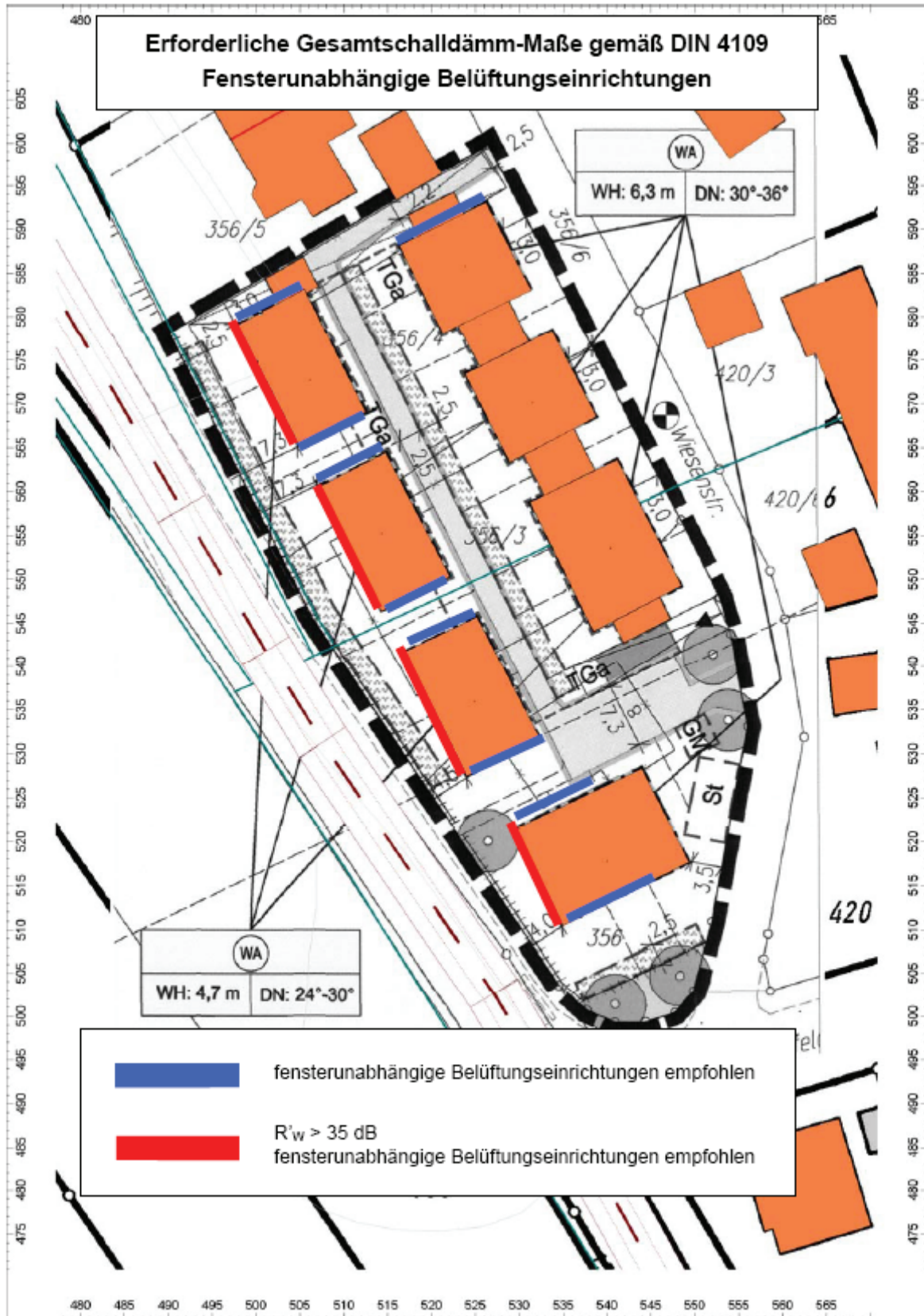
Es bedarf eines Nachweises der Luftschalldämmung von Außenbauteilen, wenn der maßgebende Außenschallpegel tags gleich oder über 61 dB(A) ist. Dies entspricht einem berechneten Beurteilungspegel von 58 dB(A) in den Gebäudelärmkarten.

Da der berechnete Beurteilungspegel an den schallzugewandten Fassaden im Bereich der Kreuzlinger Straße teilweise über 58 dB(A) liegt, ergeben sich im vorliegenden Fall erhöhte Anforderungen an den Schallschutz.

Um für schutzbedürftige Aufenthaltsräume hinter den schallzugewandten Fassaden eine ruhige Wohnsituation zu erreichen, sind textliche Festsetzung zur Belüftung und Anordnung dieser Räume in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Weiterhin wurde ein Karte aus dem schalltechnischen Gutachten dem Bebauungsplan beigelegt, welche die schalltechnischen Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Gesamtschalldämm-Maße- *Maße  $R_{w,res}$* ) an den markierten, schallzugewandten Fassaden enthält.

An allen weiteren Hausfassaden ergeben sich keine erhöhten Anforderungen an den Schallschutz.





**Abb. 4: Erforderliche Schalldämmmaße der Außenbauteile<sup>8</sup>**

<sup>8</sup> IB Greiner, Bericht Nr. 207137 / 1, Anhang A vom 08.01.2008, Seite 5

## 6.9. Abstandsflächen

Als Abstandsflächen wird von der „Experimentierklausel“ der Bayerischen Bauordnung 2008 (Art. 6 Abs. 7 BayBO) gebrauch gemacht.

So gilt ein Abstand von 0,4 H mindestens 3,0 m.

Sie dienen den gesunden Wohnverhältnissen, dem Sozialabstand, dem Wohnfrieden und der ausreichenden Belichtung und Belüftung sowie dem Brandschutz.

Durch die Experimentierklausel ergeben sich gegenüber der Fl.-Nr. 356/5 (Wiesenstraße 4) keine Verschlechterungen gegenüber der gesetzlichen Abstandsregelung (Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO). So ergeben sich bei maximaler Ausnutzung für den Baukörper 16 (Breite = 9,0 m, Wandhöhe = 4,7 m und Dachneigung 30°) eine Abstandsfläche von  $1 H = 5,56 \text{ m} / 2 = 2,78 < 3,0 \text{ m}$  (Abstand zur Grst-Grenze) und beim Baukörper 1 (Breite = 11,0 m, Wandhöhe = 6,3 m und Dachneigung 36°) eine Abstandsfläche von  $1 H = 7,69 / 2 = 3,85 < 4,5 \text{ m}$  (Abstand zur Grst-Grenze).

## 6.10. Erschließung

Um die Erschließung der Hinterliegerbebauung zu sichern ist es ausreichend, eine private Verkehrsfläche mit 3,0 m festzusetzen.

Eine Festsetzung von Sichtfeldern (Kleinfeldstraße/Kreuzlinger Straße) ist nicht erforderlich, da diese außerhalb des Geltungsbereichs liegen

## 6.11. Grünordnung

Es werden lediglich die prägenden Bäume festgesetzt. Diese dienen der räumlichen Fassung des Kreuzungsbereichs.

## 7. STÄDTEBAULICHE WERTE

### 7.1. Flächenverteilung

Nutzung	Fläche	Verteilung
Allgemeines Wohngebiet (festgesetzt)	ca. 3.065 m <sup>2</sup>	87,3 %
Grünfläche)	ca. 60 m <sup>2</sup>	1,7 %
Verkehrsfläche	ca. 385 m <sup>2</sup>	11,0 %
Gesamte Plangebiete	ca.3.510 m <sup>2</sup>	100,0

Tab. 1: Flächenverteilung

### 7.2. Versiegelung Bestand

Bauland (§ 19 Abs. 3 BauNVO ohne Stiche und Verkehrsfläche)	max. 3.510 m <sup>2</sup>	
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO) <b>Bestand</b>	ca. 1.105 m <sup>2</sup>	
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO) <b>zulässig BauNVO 1977</b>	ca.1.404 m <sup>2</sup>	<b>GRZ 0,40</b>
Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO) <b>zulässig BauNVO 1977</b>	<b>Keine Kappungsgrenze Keine Anrechnung bei 0,1 der Fläche des Baugrundstücks somit 351 m<sup>2</sup></b>	
Geschossfläche (§ 20 Abs. 1 BauNVO) <b>zulässig BauNVO 1977</b>	ca. 1.229 m <sup>2</sup>	<b>GFZ 0,35</b>
Versiegelung Bezogen auf das Plangebiet	ca. 2.575 m <sup>2</sup>	73,36 %

Tab. 2: Versiegelung

### 7.3. Versiegelung neu

Bauland (§ 19 Abs. 3 BauNVO ohne Stiche)	max. 3.065 m <sup>2</sup>	
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO) mit Terrassen/Balkonen	1.210 m <sup>2</sup>	GRZ ca. 0,39
Grundflächenzahl (mit § 19 Abs. 4 BauNVO)	2.255 m <sup>2</sup>	GRZ <sub>§19IV</sub> 0,74
Straßenverkehrsfläche	ca. 385 m <sup>2</sup>	
Geschossfläche (§ 20 Abs. 1 BauNVO) Angabe AREMA	max. 2.200 m <sup>2</sup>	GFZ ca. 0,72
Versiegelung bezogen auf das Plangebiet	ca. 2.640 m <sup>2</sup>	86,13 %

Tab. 3: Versiegelung neu

Zwar wird die Kappungsgrenze im Allgemeinen Wohngebiet (GRZ<sub>§19IV</sub> von 0,60) überschritten, dies ist allerdings gerechtfertigt, ebenso wird die Versiegelung im Geltungsbereich erhöht (von 73,4 % wird auf 77,4 %). Dies ist gerechtfertigt, da das Gebiet seit dem 01.08.1962 überwiegend bebaut war. Ebenso sind die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten.

## 8. AUSWIRKUNGEN

### 8.1. Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum. Ein Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff BauGB ist nicht erforderlich.

### 8.2. Bodenschutz

Den Belangen des § 1 a BauGB und den Beschlüssen des Bayerischen Landtages zum Thema Flächenverbrauch<sup>9</sup> wird durch die Innenentwicklung ausreichend Rechnung getragen.

### 8.3. Wesentliche Auswirkungen

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände der in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen. Die Zahl der Wohnungen, wird von bisher 1 auf maximal 16 (+15 Wohnung) erhöht. Bei 35 bis 50 neuen Bewohnern entsteht ein Bedarf an mindestens:

- 1 Kinderbetreuungsplätzen,
- 3 Schulplätzen und
- 100 m<sup>2</sup> Spielplatzfläche
- 200 m<sup>2</sup> Friedhofsfläche.

Die Schaffung von zusätzlichen infrastrukturellen Einrichtungen ist im Bebauungsplangebiet nicht erforderlich.

Sonstige mehr als geringfügige, schutzwürdige und erkennbare Belange sind nicht ersichtlich.

Germering, den 24.04.2008



Andreas Haas  
Oberbürgermeister



S. Köppl  
Sachbearbeiterin



Manuela Skorka  
Planverfasserin

<sup>9</sup> Beschlüsse des bayerischen Landtages zur Verringerung des Flächenverbrauches vom 05.12. und 12.12.2002 (LT-Drs. 14/11123 und 14/11254)