

---

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

# Planzeichnung M 1: 500



## SATZUNGSPRÄAMBEL

Die Stadt Germering erlässt gemäß §§ 2 Abs. 1 sowie §§ 9, 10 und 13 a des Baugesetzbuches - BauGB – i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO – i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) 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  Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

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 **GR 130 m<sup>2</sup>** zulässige Grundfläche, z. B. 130 m<sup>2</sup> pro Bauraum

Die Grundfläche darf je Doppelhaushälfte bzw. Hausgruppeneinheit für Terrassen und Balkone um insgesamt bis zu 15 m<sup>2</sup> überschritten werden.

- 2.2 Die zulässigen Grundflächen dürfen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 1.150 m<sup>2</sup> überschritten werden.

#### 3. Höhe der Gebäude

- 3.1 **WH: 4,7 m** maximal zulässige traufseitige Wandhöhe, hier z. B. 4,7 m.  
Die traufseitige Wandhöhe beträgt:
- Für Garagen und überdachte Tiefgaragenzufahrten 2,7 m und
  - für Nebengebäude 2,4 m.

- 3.2  Festgelegter Punkt für die Bezugshöhe der Wandhöhe, gemessen von der vorhandenen Oberkante Wiesenstraße.

- 3.3 Abgrabungen, Lichtgräben und Geländeänderungen sind unzulässig.

#### 4. Baugrenzen, Bauweise



Baugrenze, diese darf durch Balkone, mit einer Tiefe von 1,5 m, überschritten werden.

## 5. Abstandsflächen


Für die Abstandsflächen gilt Art. 6 Abs. 7 Nr. 1 und 2 BayBO 2008.

## 6. Verkehrsflächen

6.1  Öffentliche Verkehrsfläche


6.2  Straßenbegrenzungslinie

## 7. Garagen, Stellplätze und Nebengebäude


7.1  Fläche für Garagen und Stellplätze, Garagen sind auch innerhalb der Baugrenzen zulässig.

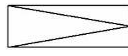
7.2  Fläche für offene Stellplätze

7.3  Flächen für Nebengebäude und Tiefgaragenausgang

7.4  Flächen für Nebengebäude. Pro Parzelle ist ein Nebengebäude mit einer Grundfläche bis zu 5 m<sup>2</sup> zulässig. Freibleibende Flächen sind zu begrünen.

7.5  Tiefgaragenein- und -ausfahrt

7.6  Fläche für Tiefgarage, diese sind auch innerhalb der Baugrenzen, Flächen für Garagen und unterhalb der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

7.7  Tiefgaragenabfahrten sind einzuhausen bzw. mit einem Gebäude zu überbauen.

7.8 In den Vorzonen der Doppelhäuser und Hausgruppen sind Einstellboxen für Fahrräder bis zu einer Größe von 2,50/1,50/1,30 m (l/b/h) zulässig.

## 8. Gestaltung der Gebäude

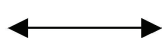
8.1 Dachformen:

8.1.1 Zulässig sind Satteldächer mit mittig verlaufendem First. Für Garagen, Nebengebäude und Überbauung von Tiefgaragenrampen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° zulässig.

8.1.2 DN: 24°-30° Die zulässige Dachneigung bei Satteldächern, hier z. B. von 24° bis 30°.

8.1.3 Flachdächer und flach geneigte Dächer sind extensiv zu begrünen. Anstelle der Begrünung ist die Errichtung von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen zulässig.

8.2 Firstrichtung



Festgesetzte Hauptfirstrichtung

### 8.3 Dachaufbauten

Als Dachaufbauten sind ausschließlich Zwerchgiebel zulässig.

- Bei der festgesetzten Wandhöhe von 4,7 m ist pro Gebäudeseite maximal ein Zwerchgiebel zulässig. Er darf max. 7,0 m breit sein, eine Dachneigung von bis zu 25° haben und eine traufseitige Wandhöhe von max. 5,5 m besitzen.
- Bei der festgesetzten Wandhöhe von 6,3 m ist nur bei den Hausgruppen, pro Gebäude maximal ein Zwerchgiebel zulässig. Er darf max. 5,4 m breit sein, eine Dachneigung von bis zu 30° haben und die traufseitige Wandhöhe von max. 8,3 m besitzen.

## 9. Nebenanlagen

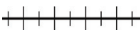
Die Einrichtungen für Abfallbehälter und Hausanschlusskästen sind im Bereich von Einfriedungen zulässig. Sie sind gestalterisch in die Einfriedung zu integrieren.

## 10. Einfriedung



- 10.1 Garagenzufahrten und Stellplätze dürfen straßenseitig nicht eingefriedet werden.
- 10.2 Sonstige Einfriedungen sind sockellos auszuführen, ein Abstand von mind. 10 cm zum Boden ist vorzusehen.

## 11. Immissionsschutz

- 11.1 An den im Anhang A farblich markierten Fassadenabschnitten sind folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Gesamtschalldämm-Maße  $R'_{w,res}$ ) einzuhalten, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen sind:  
rot markiert Fassaden:  $R'_{w,res} > 35$  dB
- 11.2 An allen farblich markierten Fassaden (rot und blau) sind im Fall von Schlaf- und Kinderzimmern, mit Fenstern ausschließlich lärmbeaufschlagten Seite hin, schallgedämmte fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen vorzusehen.
- 11.3 Über die Schallschutzmaßnahmen ist ein schalltechnischer Nachweis zu führen

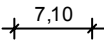

- 11.4  Im gekennzeichneten Bereich ist eine geschlossene Lärmschutzeinfriedung mit einer Höhen 1,5 m gemessen ab Geländeoberkante Baugrundstück zu errichten. Sie muss 0,5 m hinter der straßenseitigen Grundstücksgrenze errichtet werden. Die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandte Seite der Einfriedung muss mit Klettergehölzen dauerhaft begrünt werden.

## 12. Grünordnung

- 12.1  Öffentliche Grünfläche - Parkanlage
- 12.2  Zu pflanzende Bäume.  
Der genaue Standort der Bäume darf bis zu 2 m verschoben werden.  
Es sind großkronige, hochstämmige Laubbäume (Bäume 1. Ordnung), StU. 20-25 vorzusehen.
- 12.3 Offene Stellplätze und Zufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Pflaster aus wasserdurchlässigem Beton) auszuführen.
- 12.4 Pro 200 m<sup>2</sup> unbebaute Grundstücksfläche ist ein Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen.

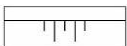
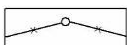




- 12.5 Tiefgaragenüberdeckung:  
Die Überdeckung der Tiefgaragen mit Pflanzsubstrat muss mind. 60 cm betragen.
- 12.6 Bei Bauanträgen, Anträgen im Genehmigungsverfahren oder Anträgen im  
Zustimmungsverfahren ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

### 13. Sonstige Festsetzungen

- 13.1  Maßangabe in Metern, hier z. B. 7,10 m
- 13.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

## B. Hinweise

### 1. Hinweise zur Darstellung

- 1.1  Böschungskante
- 1.2  Aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 1.3 356 Flurnummer z. B. 356
- 1.4  Vorgeschlagene Grundstücksgrenze/Baugrundstück
- 1.5  Geplante Gebäude
- 1.6  Parzellennummer, hier z. B. 1
- 1.7 *Wiesenstraße* Bezeichnungen, hier z.B. Straßename
- 1.8  Fahrbahnverlauf und -markierung außerhalb des Geltungsbereichs

### 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

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage 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 **Bepflasterung**

Es wird angeregt, im Gehwegbereich auf Kopfsteinpflaster oder Kleinpflaster und auf flachwurzelnende Bepflanzung zu verzichten.

#### 2.6 **Hinweise zur Grünordnung**

Auf die DIN 18920<sup>1</sup> Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wird hingewiesen.

#### 2.7 **Entwässerung**

Die einzelnen Grundstücke sind im Trennsystem zu entwässern.

#### 2.8 **Energiesparendes Bauen**


Es wird angeregt, die Gebäude in Niedrigenergiebauweise (z.B. Passivhaus, Null- oder Plusenergiehaus, KfW-40/KfW-60) zu errichten. Dabei soll der Wärmebedarf maximal 70 kWh/m<sup>2</sup>a betragen.

Aufgestellt am 19.11.2007  
geändert am 18.12.2007  
am 24.04.2008

Ausgefertigt am 01.07.2008  
Stadt Germering

  
.....  
Andreas Haas  
Oberbürgermeister

Neuried, den 30.06.2008

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

<sup>1</sup> **DIN 18920:** 2002-08 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, Beuth-Verlag Berlin





## Verfahrensvermerke:

1. Der Stadtrat der Stadt Germering hat in der Sitzung am 25.10.2007 die Änderung des Bebauungsplans IG 12 im Bereich Wiesenstraße beschlossen. Die Bebauungsplan-Änderung erfolgt gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren (als Bebauungsplan zur Innenentwicklung) und erhält die Bezeichnung IG 12.1.
2. Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen der Auslegung des Bebauungsplan-Entwurf IG 12.1 in der Zeit vom 01.02.2008 bis 06.03.2008 (einschl.) beteiligt. Die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 31.01.2008 beteiligt und bis 10.03.2008 um Äußerung zur Planung gebeten.
3. Der Stadtrat der Stadt Germering hat den Bebauungsplan IG 12.1 in seiner Sitzung am 24.04.2008 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen



Germering, den 01.07.2008

  
\_\_\_\_\_  
Andreas Haas  
Oberbürgermeister

4. Der Satzungsbeschluss wurde am **03. JULI 2008** ..... durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Germering ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung trat der Bebauungsplan IG 12.1 in der Fassung vom 24.04.2008 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.



Germering, den **04. JULI 2008** .....

  
\_\_\_\_\_  
Andreas Haas  
Oberbürgermeister