



**BEBAUUNGSPLAN IG 26 B
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
BEREICH „KRIPPFELD“**

15.03.2005

STADT GERMERING
BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN IG 26B
BEREICH „KRIPPFELD“

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 WR 1 Reines Wohngebiet, hier Teilbereich 1
WA 1 Allgemeines Wohngebiet, hier Teilbereich 1

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 830 zulässige Grundfläche, z.B. 830 m²
2.1.3 Die Grundfläche darf mit Flächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu folgenden Werten überschritten werden:

WA 1:

Haus 1 1285 qm

Haus 2 1285 qm

WA 2: 1380 qm

WR 1: 2165 qm

WR 2: 1350 qm

2.2 Geschossfläche

- 2.2.1 GF 750 zulässige Geschossfläche pro Bauraum, z. B. 750 m²
- 2.2.2 Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche ganz mitzurechnen.

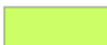
2.3 Höhe der Gebäude

- 2.3.1 Die zulässige traufseitige Wandhöhe beträgt:
im WA 1 u. 2: 14,70 m
im WR 1 u. 2: 8,55 m
- 2.3.2 Zur Gartenseite muss an der Längsseite des Gebäudes ein Rücksprung im obersten Geschoss (Dachterrasse) von mind. 2,50 m eingehalten werden.
- 2.3.3 Abgrabungen, Lichtgräben und Geländeänderungen sind unzulässig. Kelleraußentreppen bleiben hiervon unberührt.

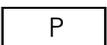
3. Bauweise, Baugrenzen

- 3.1  Baugrenze
- 3.2 Die Baugrenze darf im WA mit Balkonen um bis zu einen Meter überschritten werden.
- 3.3  nur Hausgruppen zulässig

4. Verkehrsflächen

- 4.1  Öffentliche Verkehrsfläche
- 4.2  Straßenbegrenzungslinie
- 4.3 F+R Fuß- und Radweg
- 4.4  Straßenbegleitgrün
- 4.5  Ausweichfläche für PKW

5. Garagen und Stellplätze

- 5.1  Fläche für Stellplätze
- 5.2  Gemeinschaftstiefgarage
- 5.3  Tiefgarage
- 5.4  Tiefgaragenein- und Ausfahrt
- 5.5  Tiefgaragenrampe
- 5.6  Parkplatz

6. Gestaltung der Gebäude

6.1 Dachformen:

- 6.1.1 Zulässig sind flach geneigte Dächer und Flachdächer .
- 6.1.2 Im Fall von Pultdächern beträgt die maximale Dachneigung 10°.
- 6.1.3 Im Fall von Satteldächern beträgt die maximale Dachneigung 17°.
- 6.1.4 Flachdächer müssen extensiv begrünt werden.
- 6.2 Im Fall von Grenzbebauungen sind einheitliche Dachneigungen, Trauf- und Ortgangausbildungen und Dachdeckungen vorzusehen.
- 6.3 In den Gebieten WA und WR sind jeweils innerhalb der Gebiete nur einheitliche Dachformen zulässig.

7. Nebenanlagen

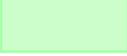
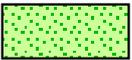
- 7.1  Gartenlauben und Gerätehäuser sind nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen mit einer maximalen Firsthöhe von 2,50 m zulässig.
- 7.2 Freibleibende Flächen und Nebengebäude sind einzugrünen.
- 7.3 WA 1 und 2, Vorzone zur Straße, Geschosswohnungsbau:
Es werden keine Flächen für Mülltonnen, Überdachungen etc. in der Vorzone zugelassen.

- 8.  Kleiner Wertstoffhof

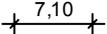
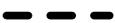
9. Einfriedungen

- 9.1  WA 1 u. 2:
Die gekennzeichneten privaten Gartenbereiche dürfen mit einer Sockelmauer, Höhe max. 40 cm und einem darauf sitzenden Maschendrahtzaun bzw. filigranem Metallzaun eingefasst werden. Eine maximale Gesamthöhe von 90 cm darf nicht überschritten werden. Der Zaun ist durch eine Laubhecke zu hinterpflanzen.
Außerhalb dieser Fläche sind im WA 1 und WA 2 keine Einfriedungen zulässig.
Ausnahme siehe Punkt 10.7.
- 9.2 Im WR 1 und WR 2 sind Einfriedungen zulässig.
- 9.3 Die private Grünfläche darf nicht eingefriedet werden.

10. Grünordnung

- 10.1  Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag (wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Pflaster aus wasserdurchlässigem Beton) auszuführen.
- 10.2  Zu pflanzende Bäume.
- 10.2.1 Baumpflanzung entlang der Straße:
Es sind großkronige Laubbäume erster Ordnung, StU. 20-25 vorzusehen. Die Pflanzscheiben sind offen zu gestalten mit einer Mindestgröße von 4,5 x 2 m.
- 10.2.2  Baumfelder südlich der Geschosswohnungsbauten
Es sind mittelgroße Laubbäume (Bäume 2. Ordnung), StU. 20-25, Kronenhöhe mind. 2,50 m vorzusehen. Die Anzahl der Bäume ist bindend, der Standort kann innerhalb der als Baumfeld gekennzeichneten Fläche variiert werden.
- 10.2.3 Baumstreifen südlich der Reihenhäuser:
Es werden mittelgroße und kleine Laubbäume (Bäume 2. Ordnung, StU. 20-25 und 3. Ordnung, StU. 18-20) in dieser Zone festgesetzt. Die Bäume sind in Anzahl und Lage planerisch festgeschrieben.
- 10.3 WA 1 und 2, Vorzone zur Straße, Geschosswohnungsbau:
Die Fläche ist mit Ausnahme der direkten Hauszugänge und Tiefgaragenzufahrten offen zu gestalten und zu bepflanzen.
- 10.4  Private Grünfläche im WR 2:
Die Fläche darf bis zu 50% versiegelt werden. Mind. 50% der Fläche sind als Rasen bzw. Pflanzfläche auszubilden.
- 10.5  Strauchpflanzung zur Eingrünung
- 10.6  privater Spielplatz
Die Lage des Spielplatzes ist innerhalb der als Baumfeld gekennzeichneten Fläche frei wählbar.
- 10.7 Die Flächen für Spielplätze dürfen mit einem filigranen Metallzaun in Höhe max. 90 cm eingefasst werden.
- 10.8 Tiefgaragenüberdeckung:
Im Bereich der privaten Gartenbereiche im WA 1 u. 2 und im WR 1 u. 2 muss die Überdeckung mit Pflanzsubstrat mind. 60 cm betragen.
In den sonstigen Bereichen muss sie mind. 30 cm betragen.
- 10.9 Bei Bauanträgen, Anträgen im Genehmigungsverfahren oder Anträgen im Zustimmungsverfahren ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

11. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

- 11.2  Maßangabe in Metern z.B. 7,10 m
- 11.3  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 11.4  Aufzuhebende Grundstücksgrenze

B. Hinweise

1. Hinweise zur Darstellung

- 1.1  Bestehende Grundstücksgrenze
- 1.2  Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 1.3  Bestehendes Gebäude
- 1.4 680 Flurnummer z.B. 680

2. Textliche Hinweise

2.1 Pflanzvorschläge für die Baumpflanzungen

Großbäume entlang der Straße:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsius	Esche
Quercus robur	Eiche

Kleinkronige Hochstämme im Bereich der Baumfelder südlich Geschoßwohnungsbau / südlich Reihenhäuser:

Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus calleryana	Stadtbirne
Pyrus communis	Birne
Robinia 'Casque Rouge'	Robinie
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Malus floribunda	Zierapfel
Prunus maackii	Amur-Kirsche
Pyrus salicifolia	Weidenblättrige Birne
Obstgehölze i.S.	

Verfahrensvermerke:

1. Der Stadtrat der Stadt Germering hat in seiner Sitzung am 04.05.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes IG 26 b beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.05.1998 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB 1998).



Germering, den 05.04.2005

Dr. Peter Braun
Oberbürgermeister

2. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB 1998 in der Zeit vom 03.06.1998 bis 06.07.1998 (einschl.) ortsüblich mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung öffentlich dargelegt.



Germering, den 05.04.2005

Dr. Peter Braun
Oberbürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 1998 in der Zeit vom 02.04.2004 bis 03.05.2004 (einschl.) im Rathaus Germering öffentlich ausgelegt.



Germering, den 05.04.2005

Dr. Peter Braun
Oberbürgermeister

4. Der Stadtrat der Stadt Germering hat den Bebauungsplan IG 26 b gemäß § 10 Abs. 1 BauGB 1998 am 15.03.2005 als Satzung beschlossen.



Germering, den 05.04.2005

Dr. Peter Braun
Oberbürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss wurde am 07.04.2005 im Amtsblatt der Stadt Germering bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB 1998 in Kraft getreten. Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB 1998 und des § 215 Abs. 1 BauGB 1998 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 08.04.2005

Dr. Peter Braun
Oberbürgermeister