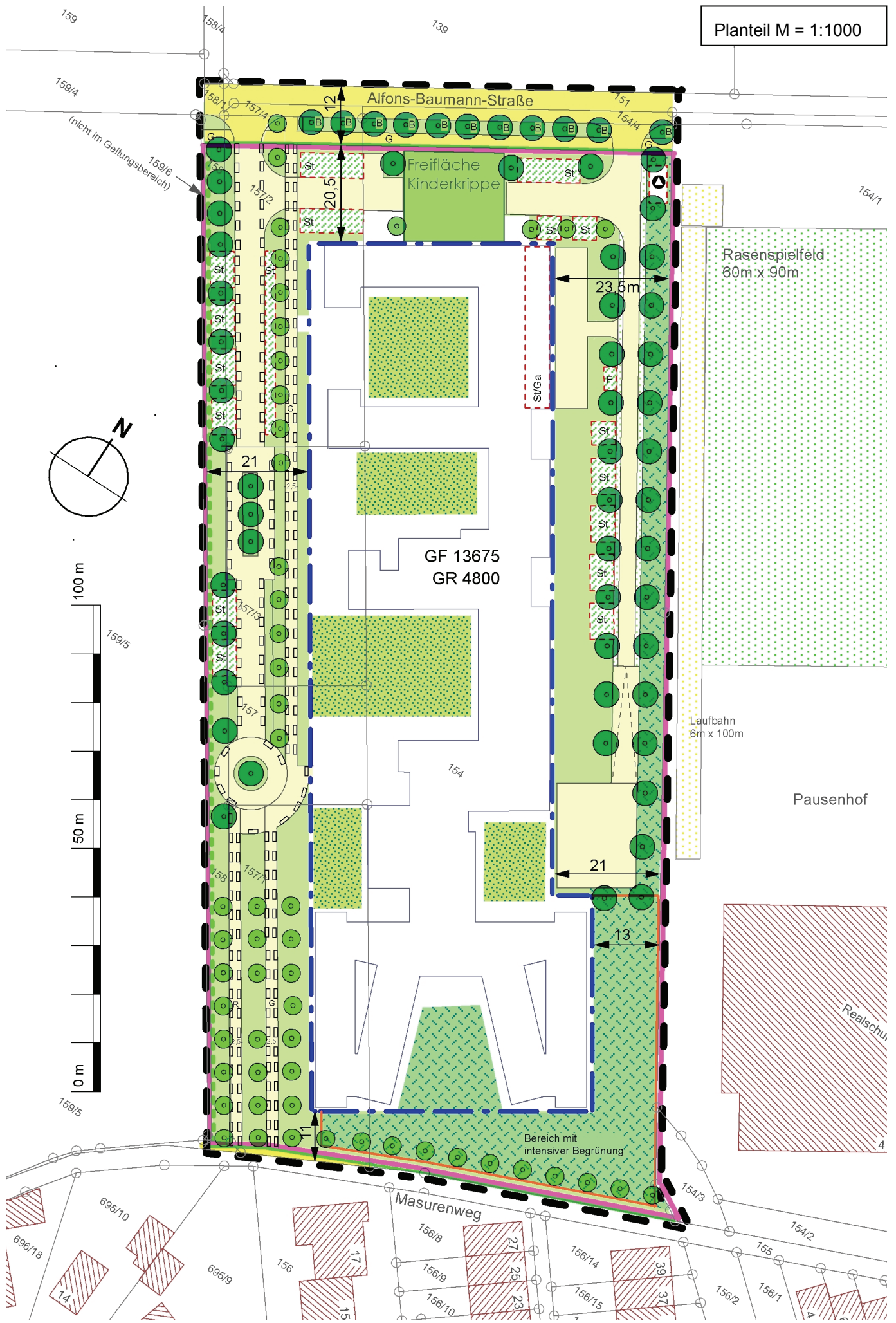


---

**BEBAUUNGSPLAN SENIORENSTIFT**  
**03.12.2002**



# BEBAUUNGSPLAN SENIORENSTIFT


## SATZUNGSPRÄAMBEL

Die Stadt Germering erläßt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl.S.433) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) diesen Bebauungsplan als

## SATZUNG

### A. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

#### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1  Fläche für Gemeinbedarf: Seniorenstift mit Pflegeeinrichtungen und Kinderkrippe

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1. 

GR 4800
---------

 höchstzulässige Grundfläche in m<sup>2</sup>

Die zulässige Grundfläche kann mit Flächen für Anlagen gemäß § 19 Abs 4 Satz 1 BauNVO bis zu einem Wert von 12.000 m<sup>2</sup> überschritten werden.

- 2.2. 

GF 13675
----------

 höchstzulässige Geschossfläche in m<sup>2</sup>

#### 3. Baugrenzen




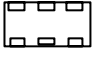
- 3.1  Baugrenze

- 3.2 Zum Schallschutz notwendige Wintergärten sind auch außerhalb des Bauraumes zulässig.

#### 4. Höhe baulicher Anlagen

- 4.1 Es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig.  
4.2 Die maximale Wandhöhe beträgt 10,50 m.



## 5. Verkehrsflächen

- 5.1  Öffentliche Verkehrsfläche
- 5.2  Straßenbegrenzungslinie
- 5.3  Private Verkehrsfläche
- 5.4  Geh-und Fahrrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit
- 5.5 G Gehweg
- 5.6 R Radweg

## 6. Dächer

- 6.1 Es sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 7° bis 12° oder Flachdächer zulässig.

## 7. Stellplätze

- 7.1  Fläche für Stellplätze
- 7.2  Fläche für Stellplätze oder Garagen

- 7.3 Folgende Anzahl an Stellplätzen sind erforderlich:

Pflegeplätze:	1 St je 6 Pflegeplätze
Gastraum:	1 St je 20 m <sup>2</sup> Nettogastraumfläche
Altenwohnungen	1 St je 5 Wohnungen
Therapie/Reha	1 St je 25 m <sup>2</sup> Nutzfläche
Verwaltung/Büro	1 St je 35 m <sup>2</sup> Nutzfläche
Laden	1 St je 35 m <sup>2</sup> Nutzfläche

- 7.4 Folgende Anzahl an Fahrradstellplätzen sind erforderlich:

1 Fahrradstellplatz für je 2 Wohneinheiten, zuzüglich 10% Besucherstellplätze

1 Fahrradstellplatz für je 12 Pflegeplätze

2 Fahrradstellplätze für je 3 Bedienstete

Fahradstellplätze sind ausschließlich innerhalb des Bauraumes zulässig.

Besucher-Fahradabstellplätze sind im Bereich der Eingänge anzuordnen.

- 7.5 Im übrigen gilt die Stellplatzsatzung –KzfAbS- der Stadt Germering vom 12.08.94.

## 8. Einfriedungen

8.1  Einfriedungen

8.2 Einfriedungen sind ausschließlich entlang der gekennzeichneten Linien als Maschendraht- oder filigrane Metallzäune bis zu einer Höhe von 1,75 m zulässig und mit Sträuchern zu hinterpflanzen

8.3 Zur landwirtschaftlich genutzten Fläche ist ein Maschendrahtzaun in Höhe von 1,20 m, hinterpflanzt und sockellos, in einem Abstand von 0,5 m zur Grundstücksgrenze zu errichten.

## 9. Immissionsschutz

9.1 Luftschalldämmung von Außenbauteilen:

Gemäß DIN 4109, Tabelle 8 sind an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen an den Ostfassaden folgende Anforderungen einzuhalten, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen werden:

Bettenräume in Pflegeeinrichtung  $R'_{w, res} > 45 \text{ dB}$

Wohnnutzung  $R'_{w, res} > 35 \text{ dB}$

Büroräume  $R'_{w, res} > 30 \text{ dB}$


Der Nachweis ist durch ein schalltechnisches Gutachten eines anerkannten Büros zu führen.

9.2 Lüftungseinrichtungen:

An der östlichen Gebäudefassade sind Schlaf- und Pflegezimmer nur mit Vorbauten (z.B. als geschlossene Wintergärten) oder hinsichtlich des Schallschutzes gleichwertigen baulichen Maßnahmen zulässig.




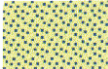




## 10. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

10.1  Abfallbeseitigung

10.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

10.3  Maßangabe in Metern, z.B. 9

## 11. Grünordnerische Festsetzungen

- 11.1  Zu pflanzende Bäume 1. Wuchsordnung
- 11.1.1 B Birken
- 11.2  Zu pflanzende Bäume 2. Wuchsordnung
- 11.3 Zusätzlich zu den in Punkt 11.1 festgesetzten Bäumen ist pro 250 qm unbebauter Grundstücksfläche 1 Laubbaum oder Obstbaum zu erhalten oder zu pflanzen.
- 11.4  Der gekennzeichnete Bereich ist intensiv mit vorzugsweise heimischen Pflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Bestehende Sträucher sind zu erhalten und in den Bereich zu integrieren.
- 11.5  Die innerhalb des Bauraumes liegenden begrüneten Hofbereiche sind intensiv mit vorzugsweise heimischen Pflanzen zu begrünen. Die Lage und Ausformung der Höfe ist flexibel, eine Gesamtfläche von 1800 m<sup>2</sup> ist einzuhalten.
- 11.6  Der gekennzeichnete Bereich ist mit Pflaster mit Rasenfuge zu versehen.
- 11.7  Der gekennzeichnete Bereich ist zu begrünen.
- 11.8  Freifläche Kinderkrippe
- 11.9  Entlang dieser Linie sind Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zu pflanzen.
- 11.10 Die Versiegelung des Grundstücks ist auf ein Minimum zu begrenzen. Sofern Flächen befestigt werden müssen, sind diese möglichst mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, z.B. Schotterrasen, Kies, Rasengittersteine, Pflastersteine mit Grasfugen.
- 11.11 Im Fall einer Ausführung von Flachdächern ist eine extensive Dachbegrünung vorzunehmen.
- 11.12 Bei Bauanträgen, Anträgen im Genehmigungsverfahren oder Anträgen im Zustimmungsverfahren ist ein Freiflächengestaltungsplan mit vorzulegen.



#### **D. Verfahrensvermerke:**

1. Der Stadtrat der Stadt Germering hat in der Sitzung am 17.11.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Germering, den 11.07.2006

Dr. Peter Braun  
Oberbürgermeister

2. Der Bebauungsplan-Vorentwurf wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB 1998 in der Zeit vom 03.08.2000 bis einschließlich 07.09.2000 ortsüblich mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung öffentlich dargelegt.

Germering, den 11.07.2006

Dr. Peter Braun  
Oberbürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 1998 vom 24.10.2000 bis einschließlich 29.11.2000 in den Rathäusern Germering und Unterpfaffenhofen öffentlich ausgelegt.

Germering, den 11.07.2006

Dr. Peter Braun  
Oberbürgermeister

4. Die Stadt Germering hat mit Beschluss des Stadtrates vom 19.12.2000 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB 1998 als Satzung beschlossen.

Germering, den 11.07.2006

Dr. Peter Braun  
Oberbürgermeister



5. Der Stadtrat hat sodann in seiner Sitzung am 01.10.2002 den Satzungsbeschluss vom 19.12.2000 aufgehoben und die geänderte Planfassung vom 01.10.2002 gebilligt. Der geänderte Planentwurf in der Fassung vom 01.10.2002 wurde in der Zeit vom 25.10.2002 bis einschließlich 12.11.2002 erneut öffentlich ausgelegt.

Germering, den 11.07.2006

Dr. Peter Braun  
Oberbürgermeister

6. Die Stadt Germering hat den Bebauungsplan Seniorenstift in der Sitzung am 03.12.2002 erneut als Satzung gemäß § 10 BauGB 1998 beschlossen.

Germering, den 11.07.2006

Dr. Peter Braun  
Oberbürgermeister

7. Der Bebauungsplan ist am 13.07.2006 durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Germering bekanntgemacht worden; jedoch aufgrund der versehentlichen Angabe falscher Beschluss- und Plandaten nicht gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB 1998 in Kraft getreten.

Aus diesem Grund ist der Bebauungsplan nochmals gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 in Verbindung mit § 215 a Abs. 2 BauGB 1998 am ..... bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB 1998 in Kraft; rückwirkend zum 13.07.2006 (§ 215 a Abs. 2 BauGB 1998 in Verbindung mit § 233 Abs. 2 BauGB 2004).

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 .....

Dr. Peter Braun  
Oberbürgermeister