

---

## **BEBAUUNGSPLAN**

### **3. ÄNDERUNG „KLEINER STACHUS“**

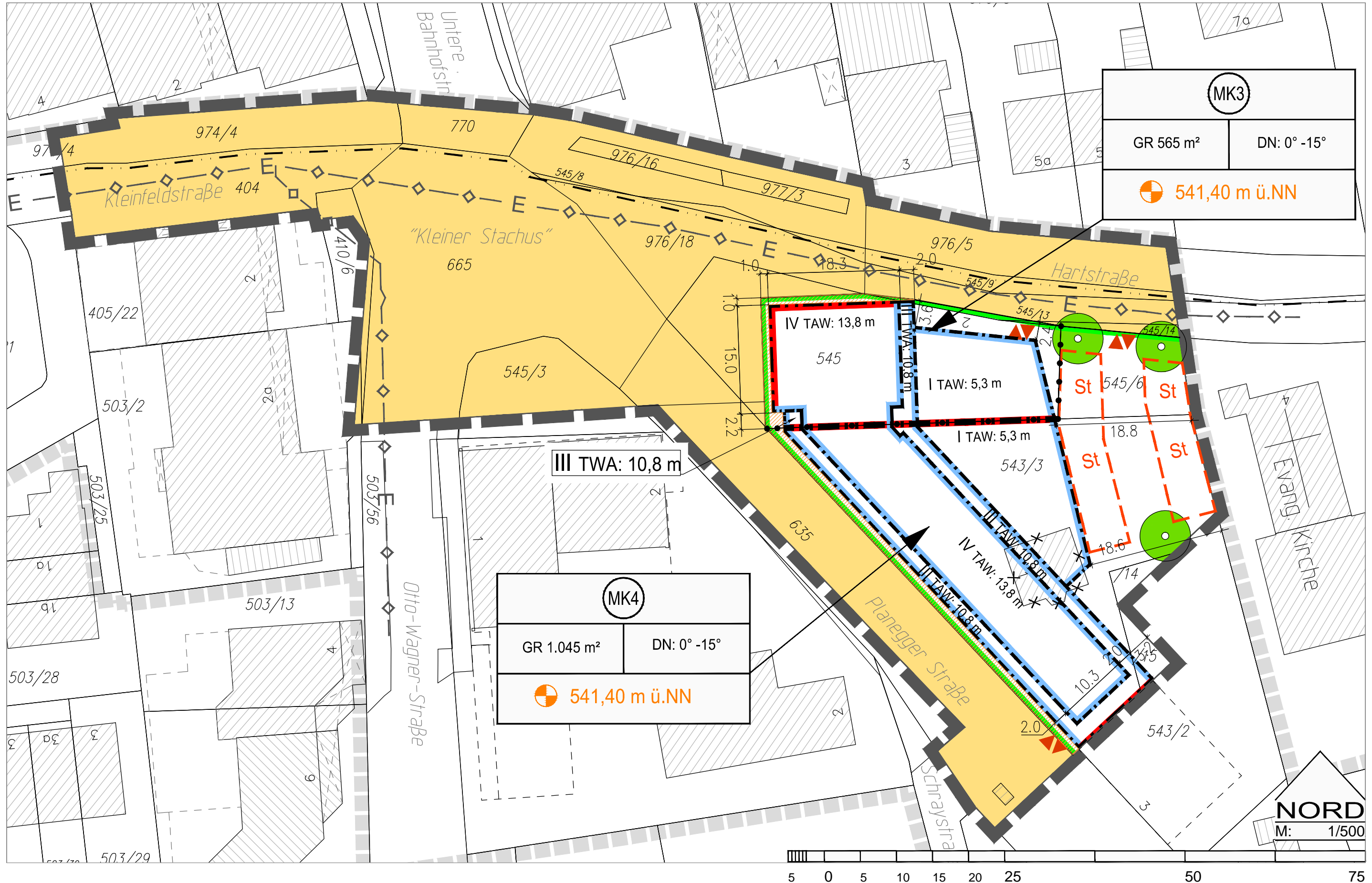
---

#### **SATZUNGSPRÄAMBEL**

Die Stadt Germering erlässt gemäß § 1 Abs. 8, § 2 Abs. 1 sowie §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches – BauGB – i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), ), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO – i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 65 des Gesetzes vom 24.07.2012 (GVBl. S. 366), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO -i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 08.04.2013 (GVBl. S. 174) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO – i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), diesen qualifizierten Bebauungsplan als

S a t z u n g

A. PLANZEICHNUNG i.d.F. vom 03.06.2014



<b>MK4</b>	
GR 1.045 m <sup>2</sup>	DN: 0° -15°
541,40 m ü.NN	

<b>MK3</b>	
GR 565 m <sup>2</sup>	DN: 0° -15°
541,40 m ü.NN	




**NORD**  
M: 1/500

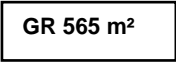

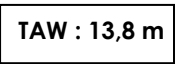

## B. FESTSETZUNGEN

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches alle Bebauungspläne.



### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1  Kerngebiet, gemäß § 7 BauNVO, hier z.B. Teilbereich 3
- 1.2 Im MK 3 und MK 4 sind sonstige Wohnungen nur in den obersten beiden Geschossen zulässig.
- 1.3 Nicht zulässig sind im MK 3 und MK 4:  
Vergnügungsstätten (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) und Tankstellen (§ 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).

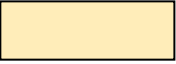
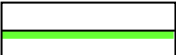
### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1  Grundfläche, hier z.B. 565 m².
- 2.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.
- 2.3  Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier z.B. 4 Vollgeschosse
- 2.4  Maximal zulässige traufseitige Außenwandhöhe, gemessen vom festgesetzten unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. zum oberen Abschluss der Wand, hier z. B. 13,8 m.  
Bei einer festgesetzten TAW von 10,8 m darf diese mit transparenten Brüstungen um bis zu 1,2 m überschritten werden.
- 2.5  Unterer Bezugspunkt über Normalnull
- 2.6 Die traufseitige Wandhöhe für Nebengebäude und Einhausungen von Tiefgaragenabfahrten, gemessen von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand, wird mit 3,0 m im Mittel festgesetzt.



### 3. Überbaubare Grundstücksflächen

- 3.1  Baulinie
- 3.2  Baugrenze  
Diese darf mit transparenten erdgeschossigen Vordächern bis zu 1,2 m überschritten werden.

### 4. Verkehrsflächen

- 4.1  Verkehrsfläche
- 4.2  Straßenbegrenzungslinie

### 5. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 5.1  Flächen für Stellplätze
- 5.2  Ein- und Ausfahrt
- 5.3 Tiefgaragen sind auf dem gesamten Baugrundstück zulässig.
- 5.4 Tiefgaragenrampen müssen eingehaust werden.
- 5.5 Oberirdische Fahrradabstellplätze sind mit transparenter Überdachung auszuführen.



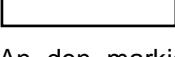
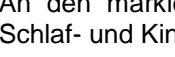
## 6. Immissionsschutz

- 6.1 Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche abgestrahlte Schalleistung die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L<sub>EK</sub> nach DIN 45691<sup>1</sup> tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) bzw. nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten:

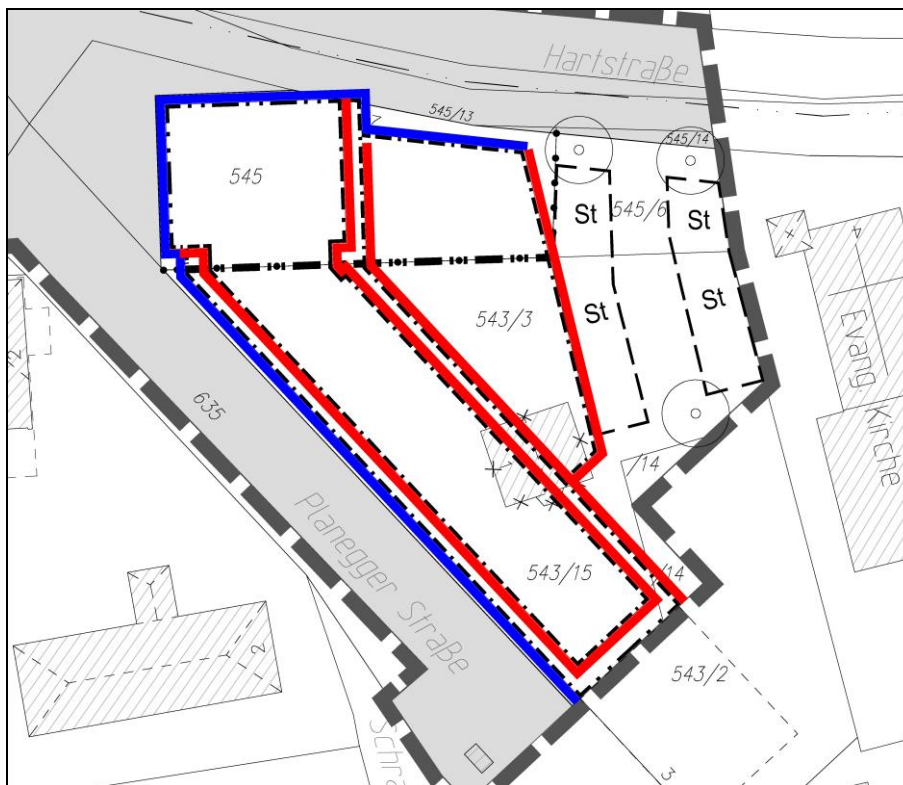
Teilfläche	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Tag dB(A)	Nacht dB(A)
MK 3	668	62	47
MK 4	1.766	60	45

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L<sub>r</sub> den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

- 6.2 Gemäß DIN 4109<sup>2</sup>, Tabelle 8, sind an den in der Nebenzeichnung Immissionsschutz farbig markierten Fassaden bzw. Baugrenzen folgende Gesamtschalldämm-Maße R'<sub>w,res</sub> der Außenbauteile einzuhalten, sofern in den geplanten Gebäuden schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen werden:

	Wohnnutzung	R' <sub>w,res</sub> > 40 dB
	Büronutzung	R' <sub>w,res</sub> > 35 dB
	Wohnnutzung	R' <sub>w,res</sub> > 35 dB.
	Büronutzung:	R' <sub>w,res</sub> > 30 dB

An den markierten Fassaden ist während der Nachtzeit ein ausreichender Luftaustausch für Schlaf- und Kinderzimmer durch eine fensterunabhängige Belüftung sicherzustellen.




**Nebenzeichnung Immissionsschutz**

- 6.3 Die Decken und Wände im Bereich von Tiefgaragenrampen sind schallabsorbierend auszukleiden (mit Absorptionsgrad 0,5 bei 500 Hz). Die Regenrinnen im Bereich der Tiefgaragenzufahrt sowie mögliche Garagentore sind entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik auszuführen.
- 6.4 Bei bauordnungsrechtlichen Verfahren, sowie bei Nutzungsänderungen ist anhand eines schalltechnischen Gutachtens von jedem anzusiedelnden Betrieb nachzuweisen, dass die festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden.

<sup>1</sup> **DIN 45691:** „Geräuschkontingentierung“, Ausgabe: 2006-12, Beuth Verlag Berlin

<sup>2</sup> **DIN 4109:** „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe: 1989-11, Beuth Verlag Berlin; AII/MBI.1991 S.220

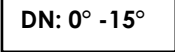
**7. Grünordnung**

- 7.1  Zu pflanzende Bäume, 1. Ordnung, StU 20-25.  
Der genaue Standort der Bäume darf bis zu 2 m verschoben werden.


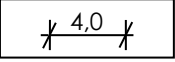
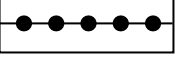

- 7.2 Befestigte Flächen  
Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (z.B. Pflaster mit Rasenfuge u.ä.) soweit nicht andere Rechtsvorschriften eine Versiegelung erfordern.

- 7.3 Tiefgaragenüberdeckung:  
Die nicht überbauten Flächen (begrünte Flächen des Baugrundstücks) der Tiefgarage sind mit Pflanzsubstrat von mind. 50 cm, im Bereich von Baum- und Strauchpflanzungen mit mind. 80 cm zu überdecken.

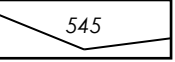

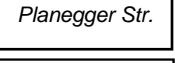
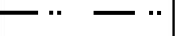
**8. Gestalterische Festsetzungen**

- 8.1  Dachneigung
- 8.2 Flachdächer bis 5° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind die Flächen von Dachterrassen, Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren.
- 8.3 Der Hauptfirst muss über die längere Seite des Gebäudes verlaufen.

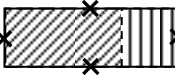

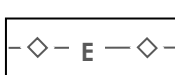
**9. Sonstige Festsetzungen**

- 9.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 9.2  Maßangabe in Metern, hier z. B. 4,0 m
- 9.3  Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung
- 9.4  Mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und der Stadt Germering zu belastende Fläche

**C. HINWEISE****1. Planunterlage**

- 1.1  bestehende Flurgrenzen mit Flurstücksnummer, hier z.B. 545
- 1.2  bestehende oberirdische Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer, hier z.B. 1
- 1.3  Straßen- bzw. Bezeichnungen, hier z.B. Planegger Straße
- 1.4  Gemarkungsgrenze

**2. Hinweise durch Planzeichen**

- 2.1  abzubrechende Gebäude
- 2.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Kleiner Stachus“ mit dessen 1. und 2. Änderung und Erweiterung
- 2.3  Vorhandene unterirdische Hauptversorgungsleitung, hier Erdgas-Hochdruckleitung der Stadtwerke München

**3. Textliche Hinweise****3.1 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)“ und „Satzung über die Zulässigkeit und Gestaltung von Dachgauben“ (Dachgaubensatzung) wird hingewiesen.

**3.2 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 (Stadt Germering) oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

**3.3 Barrierefreie Nutzung**

Auf die DIN 18040<sup>3</sup> Teil 1 "Öffentlich zugängliche Gebäude“, die DIN 18040<sup>4</sup> Teil 2 „Wohnungen“ und den Art. 48 BayBO "Barrierefreies Bauen" wird hingewiesen.

**3.4 Immissionsschutz**

Dem Bebauungsplan liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 213125/2 vom 11.10.2013 des Ingenieurbüros Greiner zugrunde.

**3.5 Zugänglichkeit von Normen**

Die DIN 45691 kann im Bauamt der Stadt Germering, SG Bauleitplanung, 4. Stock, Zimmer 408/409 eingesehen werden. Weitere DIN-Normen, auf die in diesem Bebauungsplan verwiesen wird, sind beim Beuth Verlag, Berlin, zu beziehen.

**3.6 Hinweise zur Grünordnung**

Auf die DIN 18920<sup>5</sup> Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wird hingewiesen.

**3.7 Entwässerung**

Das Bauvorhaben ist im Trennsystem zu entwässern.

**3.8 Energiesparendes Bauen**

Es wird angeregt, die Gebäude in Niedrigenergiebauweise (z.B. Passivhaus, Null- oder Plusenergiehaus, KfW-55/KfW-70) zu errichten.

Aufgestellt am 12.12.2013  
Geändert am 03.06.2014

Ausgefertigt am 03.06.2014  
Stadt Germering

Fürstenfeldbruck

.....  
Andreas Haas  
Oberbürgermeister

  
.....  
Frank Reimann  
Planverfasser

<sup>3</sup> **DIN 18040-1** „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude“, Ausgabe 2010-10, Beuth Verlag Berlin als Ersatz für die DIN 18024-2 Ausgabe 1996-11

<sup>4</sup> **DIN 18040-2** „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen“, Ausgabe 2011-09, Beuth Verlag Berlin als Ersatz für die DIN 18025-1 Ausgabe 1992-12 und DIN 18025-2 Ausgabe 1992-12

**DIN 18920** „Vegetationstechnik im Landschaftsbau- Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2002-08, Beuth Verlag Berlin

**D VERFAHRENSVERMERKE**

---

1. Der Stadtrat der Stadt Germering hat in seiner Sitzung am 12.12.2013 beschlossen den Bebauungsplan „Kleiner Stachus“ zu ändern und diese 3. Änderung im Wege des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchzuführen.
2. Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Kleiner Stachus“ wurde in der Zeit von 28.02.2014 bis 01.04.2014 (einschl.) öffentlich ausgelegt. Die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.02.2014 am Verfahren beteiligt.
3. Die Stadt Germering hat mit Beschluss des Stadtrates vom 03.06.2014 die 3. Änderung des Bebauungsplans „Kleiner Stachus“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Siegel

Germering, den \_\_.\_\_.2014

Andreas Haas  
Oberbürgermeister

4. Der Satzungsbeschluss des Stadtrats vom 03.06.2014 ist am \_\_.\_\_.2014 im Amtsblatt der Stadt Germering bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Kleiner Stachus“ 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. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung liegt bei der Stadt Germering, Zimmer 409, 4. Stock, während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Siegel

Germering, den \_\_.\_\_.2014

Andreas Haas  
Oberbürgermeister