

---

## **2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES IG 7A für den Bereich „ESCHENHOF“**

---

### **SATZUNGSPRÄAMBEL**

Die Stadt Germering erlässt gemäß § 1 Abs. 8, § 2 Abs. 1 sowie §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches – **BauGB** – i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954), 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

Satzung

A. PLANZEICHNUNG i.d.F. vom 14.07.2015



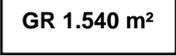
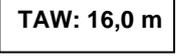
**B. FESTSETZUNGEN**

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den bestehenden Bebauungsplan Instruktionsgebiet 7a i.d.F. vom 29.07.1991.

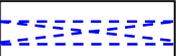
**1. Art der baulichen Nutzung**

- 1.1  Mischgebiet, gemäß § 6 BauNVO  
 - Nicht zulässig sind Tankstellen im Sinne von § 6 Abs. 2 Satz 1 Nr. 7 BauNVO und Vergnügungsstätten im Sinne von § 6 Abs. 2 Satz 1 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO
- 1.2 Wohnungen sind nur im Dachgeschoss zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1  Grundfläche, 1.540 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 0,88 überschritten werden.
- 2.3  Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier 5 Vollgeschosse.
- 2.4  Traufseitige Außenwandhöhe als Höchstmaß, hier 16,0 m  
 Die traufseitige Außenwandhöhe wird gemessen vom festgesetzten unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. zum oberen Abschluss der Wand.  
 Ausnahmsweise kann die traufseitige Außenwandhöhe im Bereich der Treppenhäuser um bis zu 1,3 m überschritten werden.  
 Die traufseitige Wandhöhe für Nebengebäude beträgt 3,0 m.  
 Die traufseitige Wandhöhe wird gemessen von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand.
- 2.5  Firsthöhe als Höchstmaß, hier 20,4 m  
 Die Firsthöhe wird gemessen vom festgesetzten unteren Bezugspunkt bis zur Oberkante First.
- 2.6  Unterer Bezugspunkt über Normalnull<sup>1</sup>, hier 540,36 m ü.NN

**3. Überbaubare Grundstücksflächen**

- 3.1  Baulinie
- 3.2  Baugrenze
- 3.3  Die Baugrenzen dürfen in diesem Bereich mit erdgeschossigen Dächern überschritten werden.

**4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

- 4.1  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- 4.2  Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen (TGa) und Garagen (Ga)
- 4.3  Tiefgaragenein- und -ausfahrt
- 4.4 Tiefgaragenrampen müssen umbaut bzw. eingehaust werden.

<sup>1</sup> DHHN12-Status100

4.5 Die Überdachungen von oberirdische Fahrradabstellplätze sind transparent auszuführen.

## 5. Immissionsschutz

**Wird nach Vorliegen der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung ergänzt:**

## 6. Grünordnung

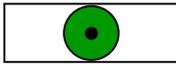
### 6.1 Befestigte Flächen

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

### 6.2 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.

6.3



Laubbaum zu erhalten, bei Abgang einzelner Gehölze sind diese durch gleichartige Gehölz mit der Pflanzgröße: 3 x v., Hochstamm, StU 16 cm – 18 cm zu ersetzen.

6.4 Bei Bauanträgen oder Anträgen im Genehmigungsfreistellungsverfahren ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

## 7. Gestalterische Festsetzungen

### 7.1 Hauptdachform und Hauptdachneigung

7.1.1



Flachdach  
Dachneigung bis 5° als Höchstmaß

7.1.2



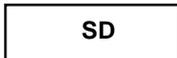
angelehntes Pultdach (Pultdächer die an eine Wand angebaut sind) zulässig.  
Dachneigung, hier 5°-10°

7.1.3



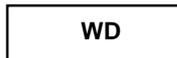
versetztes Pultdach (Pultdächer, die an der Firstwand zusammengebaut sind - Doppelpultdach)  
Dachneigung von 25° als Mindestmaß bis 30° als Höchstmaß

7.1.4



Satteldach  
Dachneigung von 25° als Mindestmaß bis 30° als Höchstmaß

7.1.5



Walmdach  
Dachneigung bis 40° als Höchstmaß

7.2 Flachdächer bis 5° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind die Flächen von Dachterrassen, Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren.

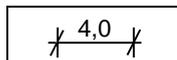
## 8. Sonstige Festsetzungen

8.1



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

8.2



Maßangabe in Metern, hier 4,0 m

8.3



Mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und der Stadt Germering zu belastende Fläche mit einer Breite von mind. 2,5 m. Im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen ist eine lichte Höhe von mind. 2,7 m vorzusehen.

## C. HINWEISE

### 1. Planunterlage

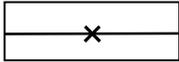
1.1



bestehende Flurgrenzen mit Flurstücksnummer, hier 563/14

- 1.2  bestehende oberirdische Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer, hier 54
- 1.3  Straßen- bzw. Bezeichnungen, hier „Hartstraße“

## 2. Hinweise durch Planzeichen

- 2.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Instruktionsgebiet 7a i.d.F. vom 29.07.1991
- 2.2  Vorhandene Geländehöhen, hier 539,49 m ü.NN (DHHN12-Staus100).
- 2.3  aufzuhebende Grundstücksgrenze

## 4. Textliche Hinweise

### 4.1 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.

### 4.2 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.

### 4.3 Tiefgaragen

Werden Tiefgaragen mit Fahrwegen bzw. Verkehrsflächen überquert, ist eine Dimensionierung nach Brückenlastklasse 30 (DIN 1072<sup>2</sup>) erforderlich.

### 4.4 Anlieferung

Um die Parkplatznutzung zu entflechten, sollte die Anlieferungen des Einzelhandelsbetriebes außerhalb der Praxiszeiten (7:00 – 8:00) erfolgen.

### 4.5 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.

### 4.6 Immissionsschutz

Die detaillierte Bemessung der erforderlichen Schalldämmung der einzelnen Außenbauteile (Fassadenelemente, Fenster, Belüftungseinrichtungen etc.) der Gebäude sollte nach dem vom Landesamt für Umwelt empfohlenen genauen Verfahren der VDI-Richtlinie 2719<sup>5</sup> erfolgen.

### 4.7 Hinweise zur Grünordnung

Auf die DIN 18920<sup>6</sup> Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Bau- maßnahmen wird hingewiesen.

### 4.8 Entwässerung

Das Bauvorhaben ist im Trennsystem zu entwässern.

### 4.9 Energiesparendes Bauen

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

<sup>2</sup> **DIN 1072:** „Straßen- und Wegbrücken, Lastannahmen“, Ausgabe: 1985-12, Beuth Verlag Berlin

<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

<sup>5</sup> **VDI 2719** "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen", Ausgabe 1987-08, Beuth Verlag, Berlin

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

Aufgestellt am 12.05.2015  
Geändert am 14.07.2015

Fürstenfeldbruck

.....  
Frank Reimann  
Planverfasser

## D VERFAHRENSVERMERKE

---

1. Der Stadtrat der Stadt Germering hat in seiner Sitzung am 19.05.2015 beschlossen den Bebauungsplan IG 7a für den Bereich „Eschenhof“ zu ändern und diese 2. Änderung im Wege des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB durchzuführen.
2. Die 2. Änderung des Bebauungsplans IB 7a für den Bereich „Eschenhof“ wurde in der Zeit von XX.XX.2015 bis XX.XX.2015 (einschl.) öffentlich ausgelegt. Die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom XX.XX.2015 am Verfahren beteiligt.
3. Die Stadt Germering hat mit Beschluss des Stadtrates vom XX.XX.2015 die 2. Änderung des Bebauungsplans IG 7a für den Bereich „Eschenhof“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Siegel

Germering, den XX.XX.2015

Andreas Haas  
Oberbürgermeister

4. Der Satzungsbeschluss des Stadtrats vom XX.XX.2015 ist am XX.XX.2015 im Amtsblatt der Stadt Germering bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB).  
Die 2. Änderung des Bebauungsplans IG 7a für den Bereich „Eschenhof“ 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 12. Änderung des Bebauungsplans IG 7a für den Bereich „Eschenhof“ 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 XX.XX.2015

Andreas Haas  
Oberbürgermeister