

# **Bebauungsplan mit Grünordnung „Landsberger Straße 1“ der Großen Kreisstadt Germering**

für den Bereich zwischen:

Landsberger Straße (nördlich),

Zufahrt P+R-Platz (östlich),

P+R Parkplatz (südlich) und

Grundstücke Fl.Nrn. 1054/25, 1054/26 (westlich)

Planfertiger:

bgsm Architekten Stadtplaner, München

Datum:

12.07.2016

## Anlagen zur Satzung:

Anlage 1: Maßnahmen gegen Verkehrslärm

Anlage 2: Maßnahmen gegen Anlagenlärm

Die Große Kreisstadt Germering erlässt aufgrund § 2 Abs. 1 sowie §§ 9, 10 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils zum Satzungsbeschluss geltenden Fassung, diesen Bebauungsplan mit Grünordnung als

### **Satzung:**

## **Festsetzungen durch Text**

### **§ 1**

#### **Bebauungsplan mit Grünordnung**

- (1) Für den Bereich zwischen Landsberger Straße (nördlich), Zufahrt zum P+R-Parkplatz (östlich), P+R Parkplatz (südlich) und den Grundstücken Fl.Nrn. 1054/25, 1054/26 (westlich) wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und diesem Satzungstext.

### **§ 2**

#### **Art der baulichen Nutzung**

- (1) Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.
- (2) Läden gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind nur bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 200 m<sup>2</sup> je Ladeneinheit zulässig.

### **§ 3**

#### **Maß der baulichen Nutzung**

- (1) Die Flächen von Aufenthaltsräumen sind in anderen Geschossen als Vollgeschossen (Keller, Dachgeschosse) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.
- (2) In das Gebäude integrierte Tiefgaragenrampen, Durchgänge und Durchfahrten in den Innenhof sowie nicht beheizte und thermisch vom Wohnraum getrennte Loggien sind bei der Ermittlung der Geschossfläche nicht mitzurechnen.
- (3) Die im Plan festgesetzte, höchstzulässige Grundfläche (GR) gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen um max. 1.325 m<sup>2</sup> überschritten werden.

## § 4

### Bauweise

- (1) Es wird geschlossene Bauweise festgesetzt.
- (2) Die einzelnen Baukörper sind innerhalb des festgesetzten Bauraums durchgehend und ohne Zwischenräume zu errichten.
- (2) Durchgänge und Durchfahrten in den Innenhof sind mit einer Breite von mindestens 3,0 m und höchstens 6,0 m sowie einer lichten Höhe von mindestens 3,5 m, aber höchstens zwei Geschossen, zu errichten. Von der im Plan festgesetzten Lage kann geringfügig abgewichen werden. Weiteren Durchgänge und Durchfahrten sind nicht zulässig.

## § 5

### Überbaubare Grundstücksfläche, Baugestaltung

- (1) Im Erdgeschoss dürfen Terrassen und Terrassentrennwände die hofseitigen Baugrenzen sowie die südliche und westliche, jeweils außen liegende Baugrenze, um max. 2,0 m überschreiten. Terrassentrennwände sind bis zur Brüstungshöhe des 1. Obergeschosses zulässig.
- (2) Balkone und sonstige Vorbauten dürfen die hofseitigen Baugrenzen sowie die südliche und westliche, jeweils außen liegende Baugrenze im folgenden Ausmaß überschreiten:
  - a) um max. 1,0 m über die gesamte Breite der Außenwand je Gebäudeseite und Geschoss sowie
  - b) um max. 2,0 m über nicht mehr als die Hälfte der Breite der Außenwand je Gebäudeseite und Geschoss.
- (3) Die Baugrenzen überschreitende Vorbauten und Überdachungen von Balkonen müssen mindestens um das Maß ihrer Tiefe hinter den zukünftigen Gebäudeaußenkanten zurückbleiben.
- (4) Das Zurücksetzen der Erdgeschossfassade von der Baulinie ist bis zu einer Tiefe von 3,0 m zulässig.

## § 6

### Höhenentwicklung

- (1) Die festgesetzten Wandhöhen, einschließlich der Attika, beziehen sich auf die festgesetzte Höhenkote 537,20 m ü. NN.
- (2) Von den im Plan festgesetzten Linien zur Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung kann um bis zu 2,0 m abgewichen werden.
- (3) Im nördlichen Bauraumabschnitt ist bei Räumen die zur Landsberger Straße hin orientiert sind, die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss um mindestens 0,50 m und höchstens 0,90 m, bezogen auf die im Plan festgesetzte Höhenkote, anzuheben. Davon ausgenommen sind Nichtwohnnutzungen sowie in das Erdgeschoss integrierte Nebenräume.

## § 7

### **Abstandsflächen, Belichtung, Besonnung**

- (1) Die Abstandsflächen werden nach Norden und Osten bis zu den Mitten der öffentlichen Verkehrsflächen, nach Süden bis zur südlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Fl.-Nr. 1054/38 und nach Westen bis zur westlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Fl.-Nr. 1054/37 verkürzt.
- (2) In jeder Wohnung muss mindestens ein notwendiges Fenster eines Aufenthaltsraums außerhalb der planlich gekennzeichneten Fassadenbereiche mit erschwerten Belichtungs- und Besonnungsverhältnissen zu liegen kommen. Dies gilt nicht, wenn eine ausreichende Belichtung gemäß DIN 5034 nachgewiesen wird.

## § 8

### **Dachform, Dachaufbauten, Technische Anlagen, Dachterrassen**

- (1) Es sind ausschließlich Flachdächer zulässig.
- (2) Dächer sind ab einer Fläche von 100 m<sup>2</sup> extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht bei Anordnung von Dachterrassen einschließlich Dachausstiegen sowie notwendigen technischen Anlagen.
- (3) Anlagen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren. Bei der Verwendung liegender Solaranlagen, die nicht mit einer Dachbegrünung kombiniert werden können, dürfen maximal 50% der zu begrünenden Dachfläche beansprucht werden.
- (4) Technische Anlagen auf den Dächern sind nur zulässig, sofern sie den Nutzungen in den jeweiligen Gebäuden dienen, ihrer Art und ihrem Zweck nach mit der Nutzung der darunter liegenden Gebäude in Zusammenhang stehen.
- (5) Folgende Dachaufbauten dürfen die im Plan festgesetzten Wandhöhen überschreiten: Dachausstiege zu Dachterrassen und Dachgärten einschließlich Abstellräume, Aufzugsüberfahrten, Geländer, Wind-, Sonnen- und Sichtschutzkonstruktionen.
- (6) Dachaufbauten und Technische Anlagen auf den Dächern sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von den realisierten Gebäudeaußenkanten zurückzusetzen. Sie dürfen eine maximale Höhe von 3,0 m über ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachfläche und insgesamt eine Fläche von max. 30 % des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten.
- (7) Von § 6 Satz 1 werden Dachausstiege zu Dachterrassen sowie Aufzugsüberfahrten ausnahmsweise ausgenommen. Dies gilt nicht für Dachausstiege zu Dachterrassen sowie Aufzugsüberfahrten in einem Abstand von weniger als 3,0 m zur westlichen Baugrenze.
- (8) Antennen- und Satellitenanlagen sind ausschließlich auf den Dächern zulässig.

## § 9

### Nebenanlagen, Fahrradabstellplätze, Müllauffstellflächen

- (1) Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Trafostationen sind in das Gebäude zu integrieren oder unterirdisch innerhalb der Umgrenzung von Nebenanlagen (TGa) anzuordnen.
- (2) Von Absatz 1 ausgenommen sind folgende Nebenanlagen:
  - a) bis zu einem Drittel der gemäß Stellplatzsatzung-KfzFABs notwendigen Fahrradabstellplätze,
  - b) oberirdische Nebenanlagen gemäß Art. 7 Abs. 2 BayBO (Kinderspielplätze).
- (3) Die Anordnung der in Absatz 2 bezeichneten Nebenanlagen ist oberirdisch, auch außerhalb des Bauraums, zulässig. Eine Überdachung der in Absatz 2 Buchstabe a) bezeichneten Nebenanlagen ist bis zu einer Höhe von 3,0 m über der festgesetzten Höhenkote von 537,20 m ü. NN, und nur als Flachdach, zulässig.
- (4) Bezüglich Anzahl und Beschaffenheit der notwendigen Fahrradabstellplätze gilt die Stellplatzsatzung-KfzAbS der Großen Kreisstadt Germering.
- (5) Müllräume sind in ausreichender Größe in die Gebäude zu integrieren oder innerhalb der Umgrenzung für Nebenanlagen (TGa) unterzubringen und dauerhaft bereit zu halten.
- (6) Aufstellflächen zur Müllbereitstellung am Abholtag sind auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Freibereichen nach Erfordernis zulässig.

## § 10

### Kfz-Stellplätze, Tiefgaragen, Zu- und Ausfahrten

- (1) Die notwendigen Kfz-Stellplätze sind in Tiefgaragen unterzubringen.
- (2) Abweichend von § 3 Nr. 1 der Stellplatzsatzung-KfzAbS ist pro Wohneinheit ein Stellplatz nachzuweisen.

Ansonsten gelten die weiteren Bestimmungen der Stellplatzsatzung-KfzAbS
- (2) Tiefgaragen sind nur innerhalb des festgesetzten Bauraums sowie innerhalb der dafür festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen - Tiefgarage - zulässig.
- (3) Tiefgaragenzu- und -ausfahrten sowie -ausgänge und Notausgänge sind in die Gebäude zu integrieren.
- (4) Von der Lage der in der Planzeichnung festgesetzten Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage kann geringfügig abgewichen werden.
- (5) Die Decken von Tiefgaragen sind außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen im Innenhofbereich im Mittel um mindestens 0,9 m sowie im westlichen Bereich im Mittel um mindestens 0,6 m unter das Geländeniveau abzusenken und ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.

- (6) Die Entlüftung der Tiefgarage ist in die Gebäude zu integrieren und die Abluft über Dach in den freien Windstrom zu führen. Zuluftöffnungen sind mit einem Mindestabstand von 2,5 m von zu öffnenden Fenstern und Türen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sowie von Terrassen, Ruhezeiten und Spielplätzen und entsprechend der realisierten Geländeoberfläche ebenerdig anzuordnen.

## § 11

### Aufschüttungen, Abgrabungen und Geländemodellierung

- (1) Aufschüttungen, Abgrabungen sowie Geländemodellierungen sind ausgeschlossen.
- (2) Von Absatz 1 ausgenommen sind Aufschüttungen, Abgrabungen sowie Geländemodellierungen zur Herstellung niveaugleicher Anschlüsse an die angrenzenden Grundstücke.

## § 12

### Einfriedungen

- (1) Einfriedungen sind unzulässig.
- (2) Davon ausgenommen sind Einfriedungen in Form von frei wachsenden und/oder geschnittenen Hecken aus Laubgehölzen oder einer Kombination von vorgepflanzten Hecken mit offenen Metall- oder Holzzäunen
- a) zur Begrenzung von privaten Freiflächen, die Erdgeschosswohnungen zugeordnet sind (Wohnungsgärten, Terrassen), bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m über der realisierten Geländeoberfläche,
- b) zur Begrenzung von Kinderspielplätzen bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m über der realisierten Geländeoberfläche.

## § 13

### Immissionsschutz

- (1) Die Tiefgaragenzu- und Ausfahrten sind innenseitig schallabsorbierend auszukleiden. Gleiches gilt für die Wände und Decken der Durchfahrten in den Innenhof, sofern diese nicht durch ein weitgehend schalldichtes Tor geschlossen werden. Der Schallabsorptionsgrad der Verkleidungen darf bei 500 Hz einen Wert von  $\alpha = 0,6$  nicht unterschreiten. Erforderliche Regenrinnen und Garagentore sind lärmarm auszubilden.
- (2) Schallschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm (Anlage 1 zur Satzung)
- a) An den markierten Gebäudefassaden ergeben sich folgende Gesamtschalldämm-Maße  $R'_{w,res}$  der Außenbauteile gemäß DIN 4109, Tabelle 8:

**rot markierte Gebäudefassaden:**

Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer  $R'_{w,res} > 45 \text{ dB}$

**blau markierte Gebäudefassaden:**

Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer  $R'_{w,res} > 40 \text{ dB}$

**grün markierte Gebäudefassaden:**

*Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer*  $R'_{w,res} > 35 \text{ dB}$

- b) An den rot markierten Fassaden (Überschreitung der Lärmsanierungswerte nachts) ist eine Grundrissorientierung vorzunehmen. In diesen Bereichen ist die Anordnung von Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen nur dann zulässig, wenn vor diesen Fenstern spezielle Schallschutzkonstruktionen (vorgehängte Fassaden, Loggien, verglaste Vorbauten o.ä.) verbaut werden.
- Bei ausschließlich tagsüber genutzten Wohnräumen (z.B. Wohnzimmer bzw. Wohnküchen) kann hiervon ausnahmsweise abgewichen werden.
- Aufgrund der Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete sind an den lila markierten Bereichen der Westfassade Balkone nur zulässig, wenn diese Außenbereiche durch ein besonderes Schallschutzkonzept (z.B. verglaste Schiebeelemente) geschützt werden.
- c) Zur erforderlichen hygienischen Belüftung sind bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, die ausschließlich Fenster oder andere ins freie führende Öffnungen haben, an denen die Beurteilungspegel von 50 dB(A) in der Nacht überschritten wird, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen vorzusehen, welche das erforderliche Schalldämmmaß nach DIN 4109 nicht verschlechtern.
- d) Die Bemessung der Schalldämmung von Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen ist nach dem genauen Verfahren der VDI-Richtlinie 2719 bzw. nach der DIN 4109 unter Berücksichtigung der Mittelungs- bzw. Maximalpegel, der zu erwartenden Gesamtgeräuschbelastung (Verkehr, Gewerbe, Sport) sowie der geplanten Gebäudekubatur durchzuführen. Hierdurch können sich zulässige Abweichungen zu den oben genannten Gesamtschalldämm-Maßen ergeben.
- (3) Schallschutzmaßnahmen gegen Gewerbelärm (Anlagenlärm) (Anlage 2 zur Satzung)
- a) Zum Schutz vor Anlagenlärm sind zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen in den markierten Bereichen nur dann zulässig, wenn durch Schallschutzkonstruktionen bzw. nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Vorräume (verglaste Loggien, vorgehängte Fassaden, Schallschutzerker o.ä.) gewährleistet wird, dass 0,5 m vor diesen Fenstern ein Beurteilungspegel durch Anlagenlärm von 55 / 40 dB(A) Tag / Nacht nicht überschritten wird. Diese Schallschutzvorbauten bzw. nicht schutzbedürftigen Vorräume müssen hygienisch ausreichend belüftet und dürfen nur zu Reinigungszwecken zu öffnen sein. Zusätzliche Fenster in schutzbedürftigen Wohnräumen, welche festverglast ausgeführt werden, dürfen ebenfalls nur zu Reinigungszwecken zu öffnen sein.
- b) An der Südfassade des nordöstlichen Gebäudes können u.U. die erforderlichen Maßnahmen entfallen, wenn durch besondere Maßnahmen (z.B. Fassadenstellung, bauliche Vor- und Rücksprünge etc.) der Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte im Baugenehmigungsverfahren erbracht werden kann.

## § 14

### Grünordnung

- (1) Die Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Grünordnung mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- (2) Pro 200 m<sup>2</sup> der Grundstücksfläche sind mindestens ein großer oder 2 mittelgroße standortgerechte Bäume zu pflanzen.
- (3) Die Mindestpflanzqualitäten betragen zum Zeitpunkt der Pflanzung für standortgerechte, große Laubbäume (I. Wuchsordnung) mindestens 20-25 cm Stammumfang, für mittelgroße Laubbäume (II. Wuchsordnung) mindestens 18-20 cm Stammumfang.
- (4) Belagsflächen sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung unabdingbar sind. Sie sind, soweit möglich, wasserdurchlässig herzustellen.
- (5) Im Erdgeschoss können Wohnungsgärten in einer Tiefe von max. 5,00 m angelegt werden, wenn nachbarschaftliche Belange und öffentliche Interessen nicht beeinträchtigt werden.



# Textliche Hinweise

## § 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.

## § 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

### Barrierefreie Nutzung

Auf die DIN 18040-1 „Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude“, DIN 18040-2 „Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 2: Wohnungen“ und DIN 18024-1 Teil 1 „Straßen, Plätze, Wege, öffentliche Verkehrs- und Grünanlagen sowie Spielplätze“ sowie Art. 48 BayBO 08 „Barrierefreies Bauen“ wird hingewiesen.

## § 4

### Immissionsschutz

Dem Bebauungsplan liegt die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Bericht Nr. 215126/4 vom 24.04.2016 des Ingenieurbüros Greiner zugrunde.

Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse innerhalb der geplanten Gebäude sind die genannten Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Es wird empfohlen, im Rahmen der Werkplanung die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile gegen die Außen-geräuschbelastung gemäß der VDI-Richtlinie 2719 zu ermitteln.

## § 5

### Grünordnung

Auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ wird hingewiesen.

## § 6

### Entwässerung

Das Bauvorhaben ist im Trennsystem zu entwässern.

## § 7

### Energiesparendes Bauen

Es wird angeregt, die Gebäude in Niedrigenergiebauweise (z.B. Passivhaus, Null- oder Plusenergiehaus, KfW-55-/KfW-70) zu errichten; dabei soll der Wärmebedarf maximal 70 kWh/(m<sup>2</sup>a) betragen.

Aufgestellt: am  
Geändert: am

Ausgefertigt am  
Stadt Germering

München

.....  
Andreas Haas  
Oberbürgermeister

.....  
Juri Göbel  
bgs m Architekten Stadtplaner

## Verfahrensvermerke:

1. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ beschlossen, den Bebauungsplan „Landsberger Straße 1“ aufzustellen und diesen im Wege des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchzuführen.
2. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ##.##.201# hat in der Zeit vom ##.##.201# bis ##.##.201# stattgefunden.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnung in der Fassung vom ##.##.201# wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ##.##.201# bis ##.##.201# öffentlich ausgelegt.
4. Die Stadt Germering hat mit Beschluss des Stadtrats vom \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan mit Grünordnung „Landsberger Straße 1“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Große Kreisstadt Germering, den ##.##.201#

.....  
Andreas Haas  
Oberbürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss des Stadtrats vom \_\_\_\_\_ ist am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt der Stadt Germering bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB)  
Der Bebauungsplan „Landsberger Straße 1“ 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.  
Der Bebauungsplan 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.

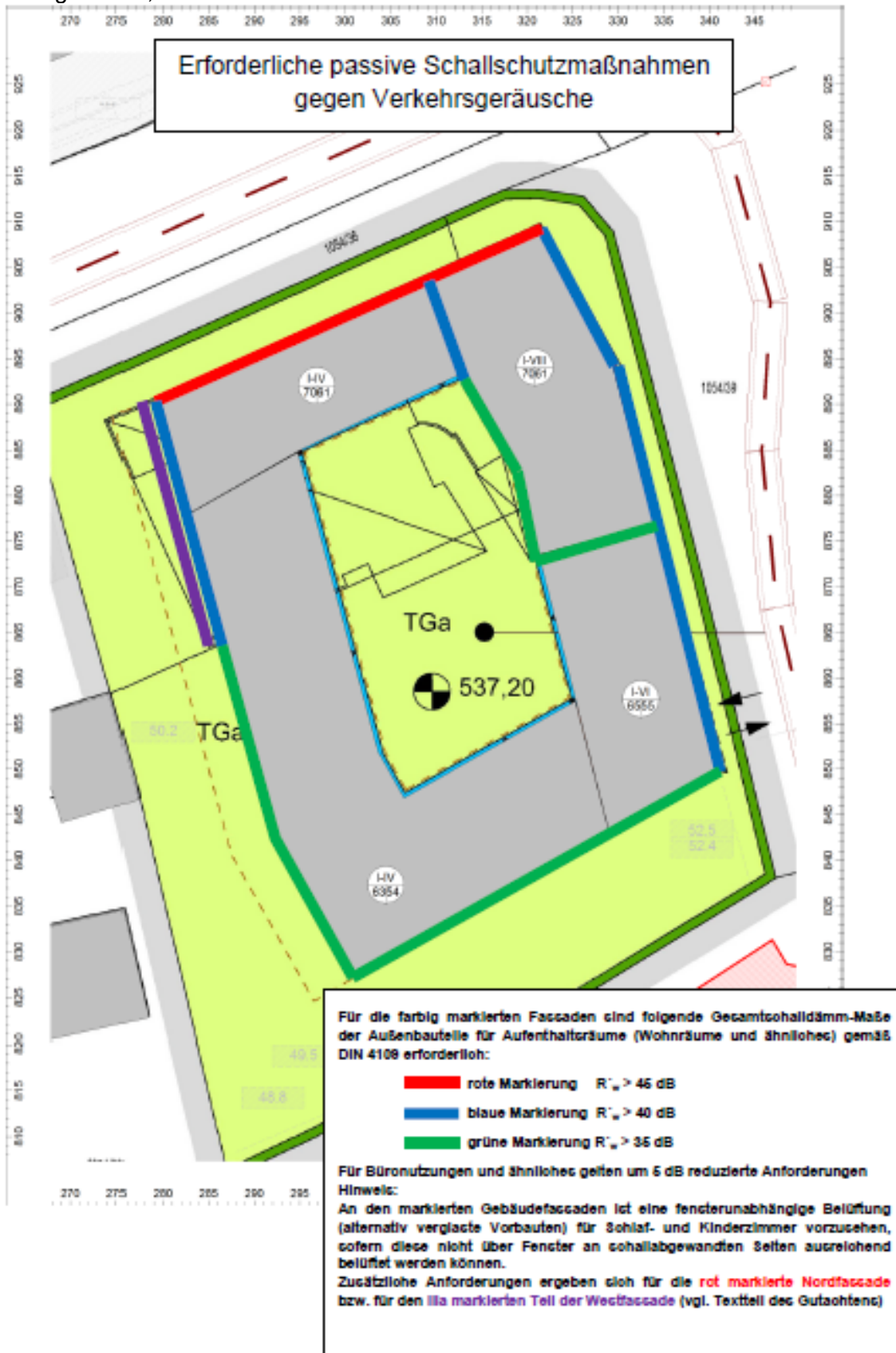
Große Kreisstadt Germering, den \_\_.\_\_.2016

.....  
Andreas Haas  
Oberbürgermeister

Planverfasser

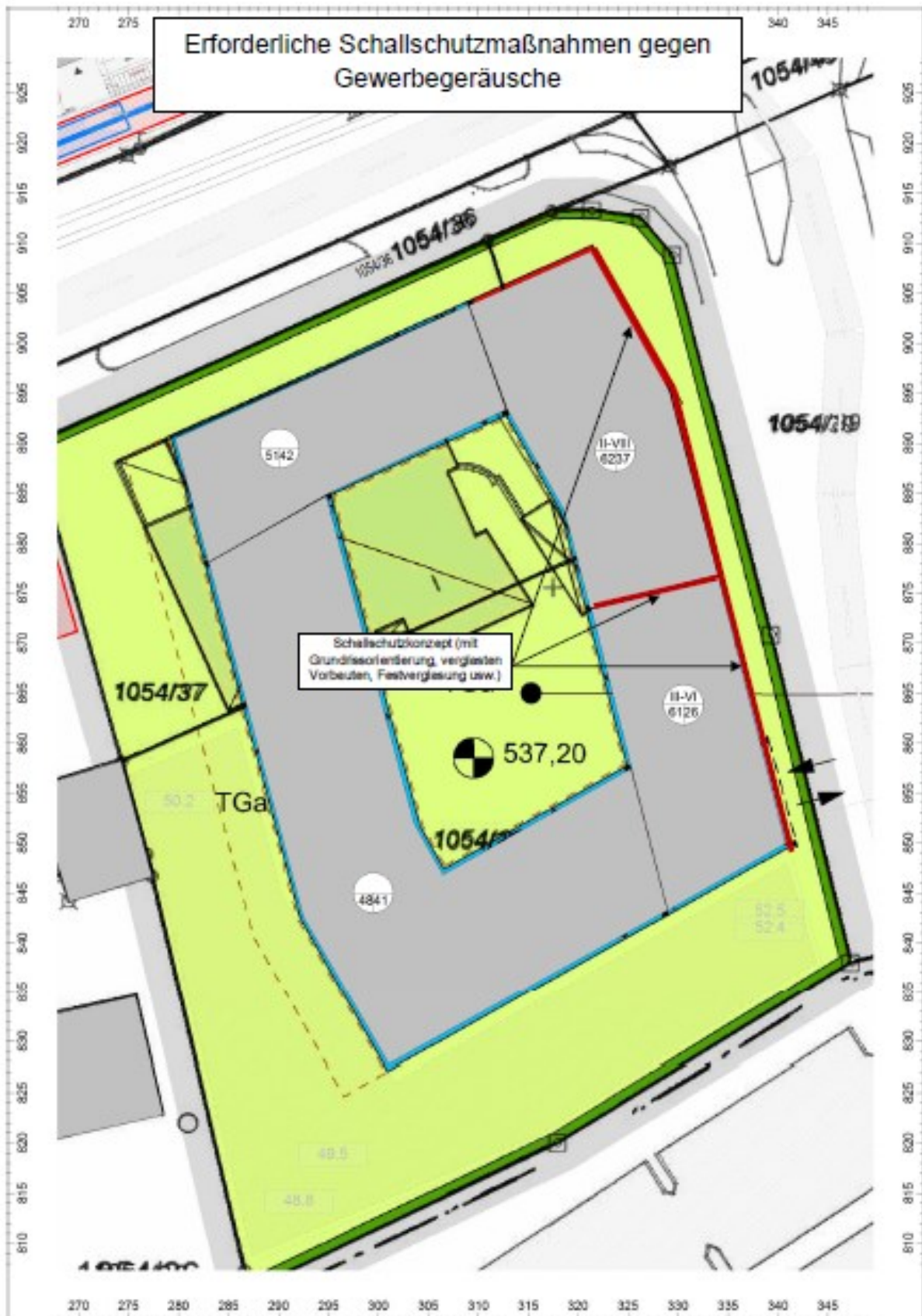
# Anlage 1: Maßnahmen gegen Verkehrslärm

Quelle: Ingenieurbüro Greiner, Bericht Nr. 215126/5, 02.05.2016, Anhang A, Seite 5  
 Plan genordet, ohne Maßstab



## Anlage 2: Maßnahmen gegen Anlagenlärm

Quelle: Ingenieurbüro Greiner, Bericht Nr. 215126/5, 02.05.2016, Anhang A, Seite 9  
Plan genordet, ohne Maßstab



VORENTWURF