

D. Festsetzungen durch Text in der Fassung vom 27.09.2016

§ 1

Bebauungsplan mit Grünordnung

- (1) Für den Bereich zwischen Landsberger Straße (nördlich), Zufahrt P+R-Parkplatz (östlich), P+R Parkplatz (südlich) und Landsberger Straße 3 (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 m² 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 Treppenträume 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 m² 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.
- (3) 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 Unterkante der Decke des Erdgeschosses 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 unter dem oberen Fassadenabschluss verbleiben.
- (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

Belichtung, Besonnung

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 m² 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 Absatz 6 Satz 1 werden bis zu 2 Dachausstiege zu Dachterrassen und Aufzugsüberfahrten je nördlichem, östlichem und südlichem Bauraumabschnitt, 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 KzFAbS 2013 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 KzfFABs 2013 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 KzfFABs 2013 ist pro Wohneinheit ein Kfz-Stellplatz nachzuweisen. Ansonsten gelten die weiteren Bestimmungen der Stellplatzsatzung KzfFABs 2013.
- (3) Tiefgaragen sind nur innerhalb des festgesetzten Bauraums sowie innerhalb der dafür festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen - Tiefgarage - zulässig.
- (4) Tiefgaragenzu- und -ausfahrten sowie -ausgänge und Notausgänge sind in die Gebäude zu integrieren.
- (5) Von der Lage der im Plan festgesetzten Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage kann geringfügig abgewichen werden.
- (6) Die Decken von Tiefgaragen sind außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen im Innenhofbereich im Mittel um mindestens 0,9 m sowie im westlichen und südlichen Bereich im Mittel um mindestens 0,6 m unter das Geländeniveau abzusenken und ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.
- (7) 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, Ruhezonen 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 gemäß Art. 7 Abs. 2 BayBO bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m über der realisierten Geländeoberfläche.

§ 13

Immissionsschutz

- (1) Die Tiefgaragen Zu- 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 Schallschutz-konstruktionen 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 m² 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.

E. Hinweise durch Text

(1) Örtliche Bauvorschriften – Satzungen

Auf die „Satzung der Stadt Germering über örtliche Bauvorschriften für Werbeanlagen“ (WerbS), die „Satzung über Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellplätze“ (Stellplatzsatzung KfzAbS), und die „Satzung über Art, 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“, die DIN 18040-2 „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Barrierefreie Wohnungen“ sowie Art. 48 BayBO „Barrierefreies Bauen“ wird hingewiesen.

(4) Bepflasterung

Es wird angeregt, im Gehwegbereich auf Kopfsteinpflaster oder Kleinpflaster und auf flachwurzelnde Bepflanzung zu verzichten.

(5) Hinweise zur Grünordnung

Auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen 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 zu errichten und verstärkt regenerative Energien zu nutzen.

(8) Immissionsschutz

Die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 215126 vom 02.05.2016 des Ingenieurbüros Greiner ist Grundlage der schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans.

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 Außengeräuschbelastung gemäß der VDI-Richtlinie 2719 zu ermitteln.

Aufgestellt

am 26.07.2016

Geändert

am __.__.201__

Ausgefertigt
am __.__.201__

Ausgefertigt
am __.__.201__

Germering

München

.....
Andreas Haas
Oberbürgermeister

.....
Juri Goebel, Architekt Stadtplaner
bgsm Architekten Stadtplaner
(Planverfasser)

F. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung wurde vom Stadtrat der Großen Kreisstadt Germering am 26.07.2016 gefasst.

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

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. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

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. Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan mit Grünordnung (Zeichnung und Text) in der Fassung vom ##.##.201# wurde vom Stadtrat der Großen Kreisstadt Germering am ##.##.201# gefasst.

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

.....

Andreas Haas
Oberbürgermeister

5. Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss des Stadtrats vom _____ ist am _____ im Amtsblatt der Stadt Germering bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Landsberger Straße 1“ ist damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Stadt während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Große Kreisstadt Germering, den __.__.201__

.....

Andreas Haas
Oberbürgermeister

G. Anlagen zu den Festsetzungen durch Text

Anlage 1 (zu § 13 Abs. 2): Maßnahmen gegen Verkehrslärm

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



