STADT GERMERING

ENTWURF

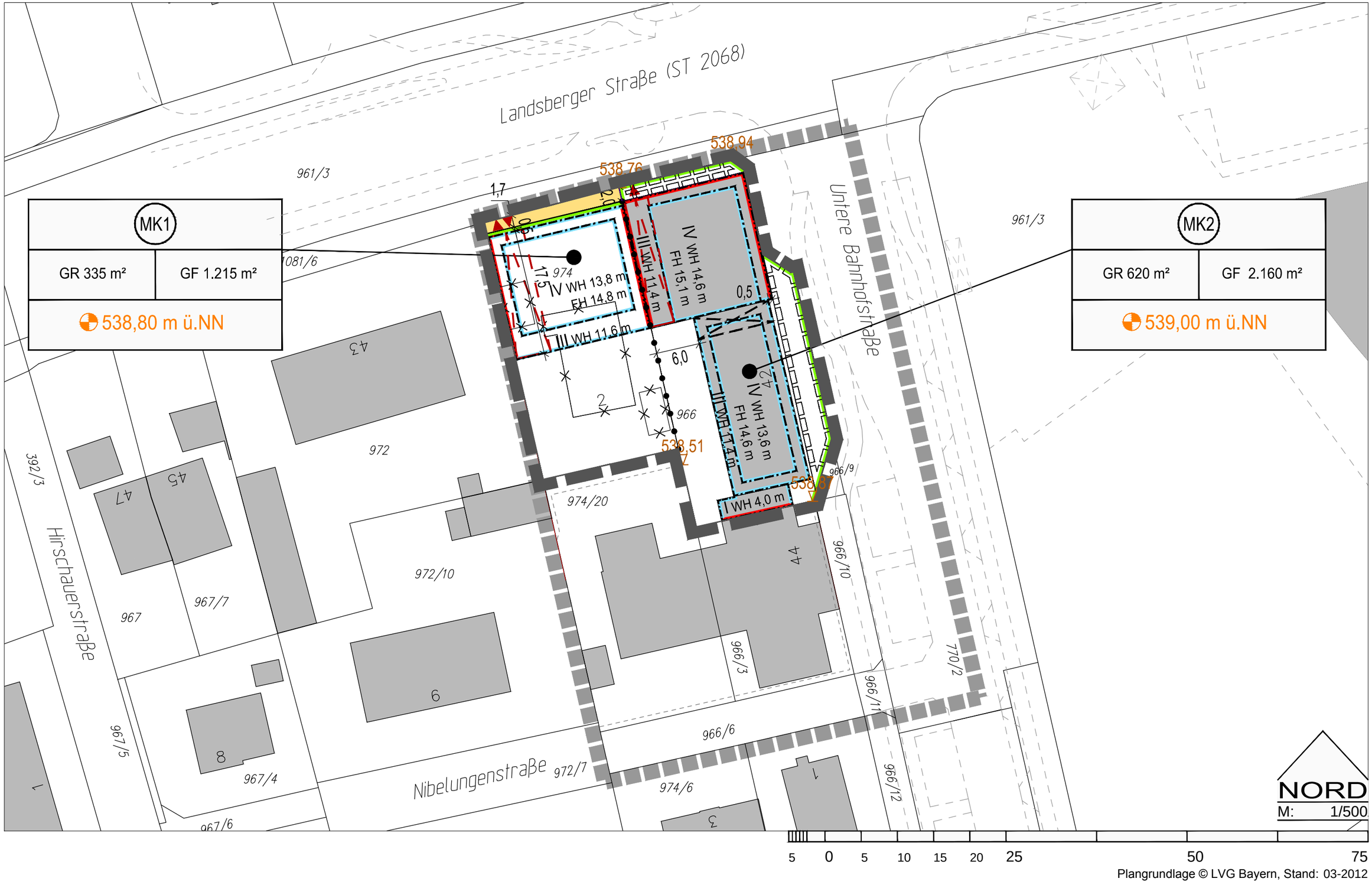
BEBAUUNGSPLAN - IG 31
3. ÄNDERUNG (ÄRZTEHAUS)

SATZUNGSPRÄAMBEL

Die Stadt Germering erlässt gemäß § 1 Abs. 8, § 2 bis § 4 sowie §§ 9, 10, 13a des Baugesetzbuches – **BauGB** – i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - **GO** – i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - **BayBO** -i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) 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 Bebauungsplan als

S a t z u n g

A. PLANZEICHNUNG i.d.F. vom 13.12.2016



B. FESTSETZUNGEN

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches alle früher festgesetzten Bebauungs- und Baulinienpläne und 2. Änderungen i.d.F. vom 17.07.2012.

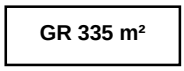
1. Art der Nutzung

1.1

Kerngebiet, gemäß § 7 BauNVO, hier z.B. Teilbereich 1

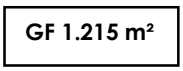
1.2 Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten und Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 

Grundfläche, hier z.B. 335 m².

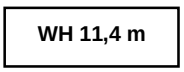
2.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

2.3 

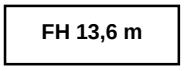
Zulässige Geschossfläche als Höchstmaß, hier z.B. 1.215 m². Bei der Berechnung der Geschossfläche bleiben die Flächen der Arkaden unberücksichtigt.

2.4

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier z.B. 3 Vollgeschosse

2.5 

Die traufseitige Wandhöhe ist das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand, als Höchstmaß. Hier z.B. 11,4 m.
Die traufseitige Wandhöhe für Nebengebäude beträgt 3,0 m, als Höchstmaß.

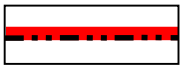
2.5a 

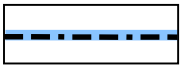
Die Firsthöhe ist das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zur Oberkante First, als Höchstmaß. Hier z.B.13,6 m

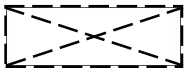
2.6

Unterer Bezugspunkt, für die Bestimmung der zulässigen traufseitigen Wandhöhe und der Firsthöhe, Gebäudehöhe über Normalnull, hier z.B. 538,80 m ü.NN.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

3.1 
Baulinie

3.2 
Baugrenze

3.3 
Überbauung (Arkade/Durchgang) innerhalb des Bauraumes
Die festgesetzte Arkade/Durchgang muss im Bereiche des Erdgeschoss eine lichte Höhe von mind. 2,8 m aufweisen.

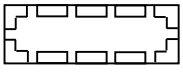
4. Verkehrsflächen

4.1
Straßenbegrenzungslinie

4.2
Öffentliche Verkehrsfläche

4.3
Tiefgarageneinfahrt

4.5
Tiefgaragenein- und -ausfahrt

4.6 
Mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und der Stadt Germering zu belastende Fläche.

5. Stellplätze und Fahrradabstellplätze

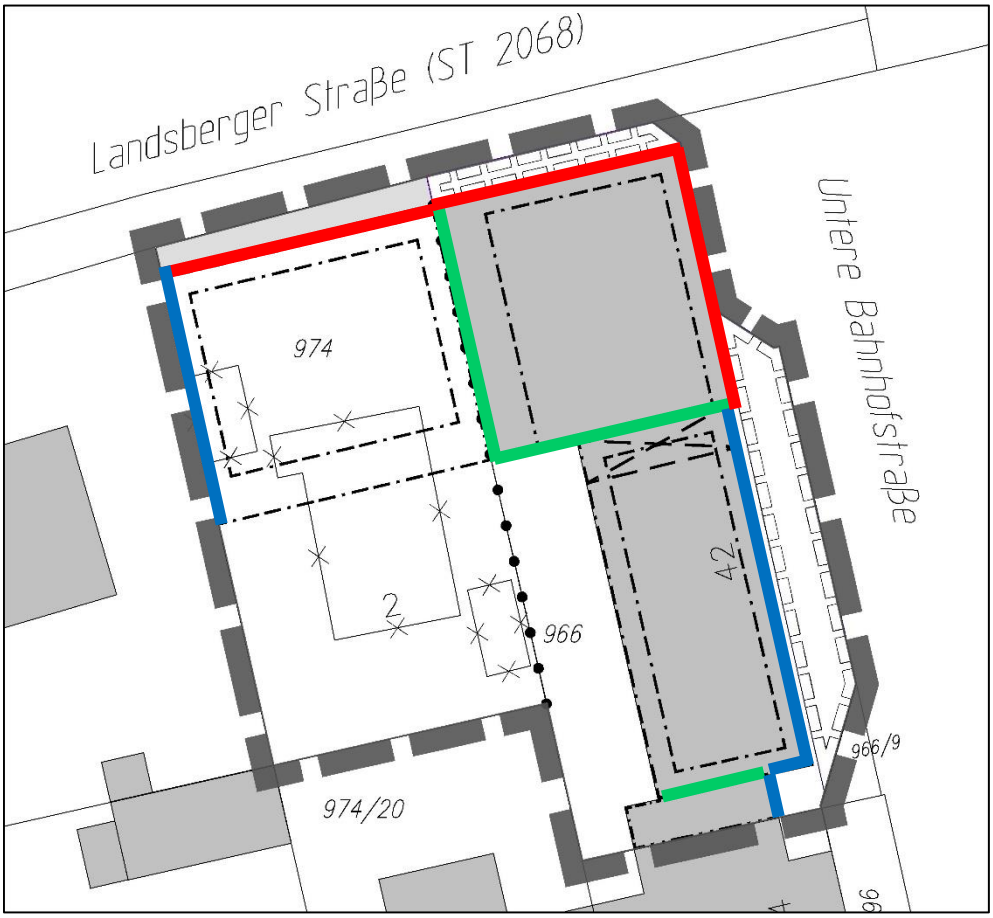
5.1 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze wird für das:
- MK 1 gemäß der Stellplatzsatzung (KfzFAbS) und
- MK 2 mit zusätzlich 3 Stellplätzen für das Terrassengeschoss, insgesamt 26 Stellplätze festgesetzt.

5.3 Tiefgaragen sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen der Grundstücksflächen zulässig.

5.4 Eingehauste Tiefgaragenrampe

5.5 Oberirdische Fahrradabstellplätze sind mit transparenter Überdachung auszuführen.

6. Immissionsschutz



Gemäß DIN 4109[1], Tabelle 8, sind an den farbig markierten Fassaden bzw. Baugrenzen folgende Gesamtschalldämm-Maße $R'_{w,res}$ der Außenbauteile einzuhalten, sofern in den geplanten Gebäuden schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Büroräume sowie Arztpraxen, Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) vorgesehen werden:

Büronutzung	$R'_{w,res} > 40$ dB
Arztpraxen/Wohnnutzung	$R'_{w,res} > 45$ dB
Büronutzung	$R'_{w,res} > 35$ dB
Arztpraxen/Wohnnutzung	$R'_{w,res} > 40$ dB
Büronutzung	$R'_{w,res} > 30$ dB
Arztpraxen/Wohnnutzung	$R'_{w,res} > 35$ dB

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

[1] **DIN 4109:** „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe: 1989-11, Beuth Verlag Berlin; AllMBl.1991 S.220

7. Grünordnung

7.2 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten.

7.3 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.

7.4 Tiefgaragenüberdeckung:
Die nicht überbauten Flächen der Tiefgaragen sind mit Pflanzsubstrat von mind. 40 cm, im Bereich von Baum- und Strauchpflanzungen von mind. 60 cm, zu überdecken.

8. Gestalterische Festsetzungen

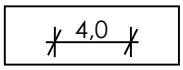
8.1 Hauptdachneigung 0° bis 12°, als Mindest- und Höchstmaß

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

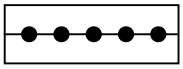
8.3 Der First muss bei Sattel-, Walm-, Pultdächern etc. über die längere Seite des Gebäudes verlaufen.

9. Sonstige Festsetzungen

9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung

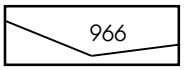
9.2 

Maßangabe in Metern, hier z. B. 4,0 m

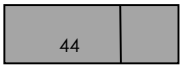
9.3  Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung

C. HINWEISE

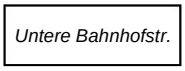
1. Planunterlage



Bestehende Flurgrenze mit Flurstücksnummer, hier z.B. 966

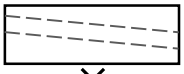


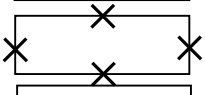
Bestehende Gebäude mit Hausnummer, hier z.B. 44



Straßen- bzw. Nutzungsbezeichnung, hier z.B. „Untere Bahnhofstraße“

2. Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen

 Bestehende Nutzungsgrenzen wie Fahrbahnverlauf

 Abzubrechende Gebäude

vorhandene Geländehöhen, hier z.B. 538,50 m ü.NN.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung i.d.F. vom 17.07.2012

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 oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

3.3 Barrierefreie Nutzung

Auf die DIN 18040-1[2] „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude“ sowie Art. 48 BayBO 08 "Barrierefreies Bauen" wird hingewiesen.

3.4 Bepflasterung

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

3.5 Hinweise zur Grünordnung

Auf die DIN 18920[3] Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wird hingewiesen.

3.6 Entwässerung

Das Bauvorhaben ist im Trennsystem zu entwässern.

3.7 Energiesparendes Bauen

Es wird angeregt, die Gebäude in Niedrigenergiebauweise zu errichten und verstärkt regenerative Energien zu nutzen.

3.8 Flächen für die Feuerwehr

Feuerwehrzufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sind so zu bemessen, dass eine Befahrbarkeit für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 100 kN (entspricht ca. 10 t) gewährleistet ist (DIN 14090[4]). Werden Tiefgaragen überquert, ist eine Dimensionierung nach Brückenlastklasse 30 (DIN 1072[5]) erforderlich. Sie müssen ständig in voller Breite, Höhe (Lichtraumprofil) und Länge benutzbar sein.

3.9 Immissionsschutz

Die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 212034/2 vom 12.04.2012 (Ingenieurbüro Greiner) ist Grundlage der schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse sollten an den straßenseitigen Hausfassaden Grundrissorientierungen vorgesehen und schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) nur an den schallabgewandten Hausfassaden situieren werden. Ist dies im Einzelfall aus grundrissgestalterischen Gründen nicht möglich, sind für die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume die festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen zu beachten.
Es wird empfohlen bei Vorliegen der Eingabeplanung den Nachweis der Einhaltung der Innenschallpegel gemäß der VDI-Richtlinie 2719 zu führen.

Aufgestellt am 29.11.2016
Geändert am 13.12.2016

Ausgefertigt am

Stadt Germering Fürstenfeldbruck

....

Andreas Haas
Oberbürgermeister

Frank Reimann
Architekt+Stadtplaner
Planverfasser

[2] **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
DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau- Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2002-08, Beuth Verlag Berlin
[4] **DIN 14090**: „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“, Ausgabe 2003-05, Beuth Verlag Berlin; AllMBl. 1998 S. 918
[5] **DIN 1072**: „Straßen- und Wegbrücken, Lastannahmen“, Ausgabe: 1985-12, Beuth Verlag Berlin

D VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Stadtrat der Stadt Germering hat in seiner Sitzung am 13.12.2016 beschlossen, den Bebauungsplan IG 31 zu ändern und diese 3. Änderung im Wege des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchzuführen.

2. Die 3. Änderung des Bebauungsplans IG 31 wurde in der Zeit von xx.xx.2016 bis xx.xx.2016 (einschl.) öffentlich ausgelegt. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom xx.xx.2016 am Verfahren beteiligt.

3. Die Stadt Germering hat mit Beschluss des Stadtrates vom xx.xx.2016 die 3. Änderung des Bebauungsplans IG 31 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Germering, den xx.xx.2016

Andreas Haas
Oberbürgermeister

4. Der Satzungsbeschluss des Stadtrats vom xx.xx.2016 ist am xx.xx.2016 im Amtsblatt der Stadt Germering bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

   Die 3. Änderung des Bebauungsplans IG 31 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 während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Germering, den xx.xx.2016

Andreas Haas
Oberbürgermeister