



## SATZUNG

---

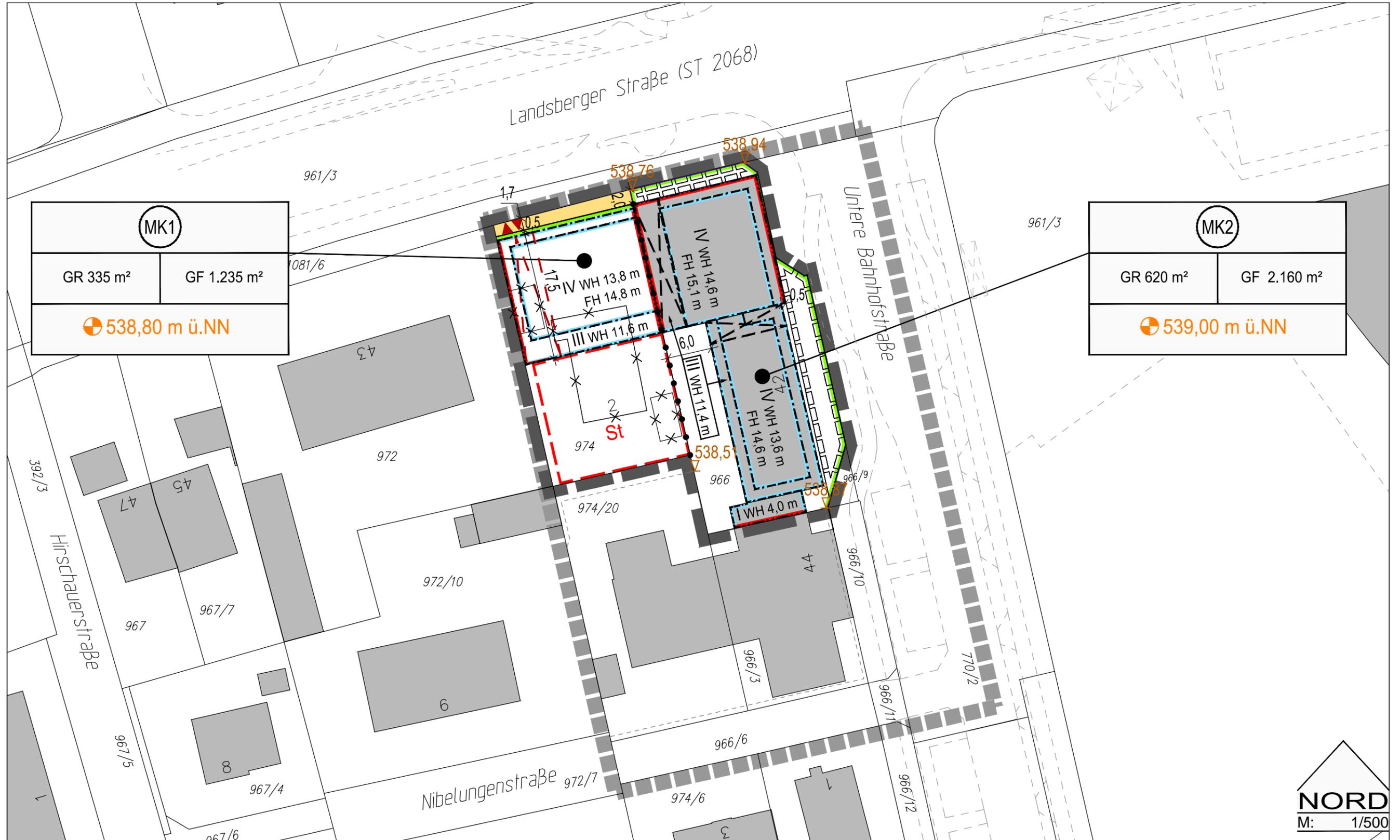
### BEBAUUNGSPLAN - IG 31 3. ÄNDERUNG (ÄRZTEHAUS)

#### 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

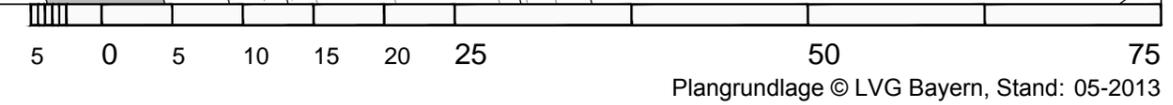
**Satzung**

A. PLANZEICHNUNG i.d.F. vom 04.04.2017



<b>MK1</b>	
GR 335 m <sup>2</sup>	GF 1.235 m <sup>2</sup>
⊕ 538,80 m ü.NN	

<b>MK2</b>	
GR 620 m <sup>2</sup>	GF 2.160 m <sup>2</sup>
⊕ 539,00 m ü.NN	



## B. FESTSETZUNGEN

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches alle früher festgesetzten Bebauungspläne.

### 1. Art der Nutzung

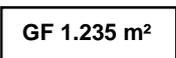
1.1  Kerngebiet, gemäß § 7 BauNVO, hier z.B. Teilbereich 1

1.2 Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten und Tankstellen.

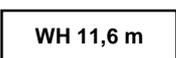
### 2. Maß der baulichen Nutzung

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. 1.235 m². Bei der Berechnung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Arkaden, Durchgängen und Durchfahrten 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. 11,6 m.  
Die traufseitige Wandhöhe für Nebengebäude beträgt 3,0 m, als Höchstmaß.

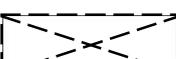
2.6  Die Firsthöhe ist das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zur Oberkante First, als Höchstmaß. Hier z.B. 14,8 m

2.7  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

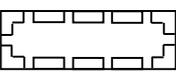
3.3  Überbauung (Arkade/Durchgang/Durchfahrt) innerhalb des Bauraumes  
Die festgesetzte Arkade/Durchgang muss im Bereiche des Erdgeschoss eine lichte Höhe von mind. 2,8 m aufweisen.

### 4. Verkehrsflächen

4.1  Straßenbegrenzungslinie

4.2  Öffentliche Verkehrsfläche

4.3  Tiefgaragenein- und -ausfahrt

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

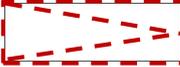
## 5 Stellplätze und Fahrradabstellplätze

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.

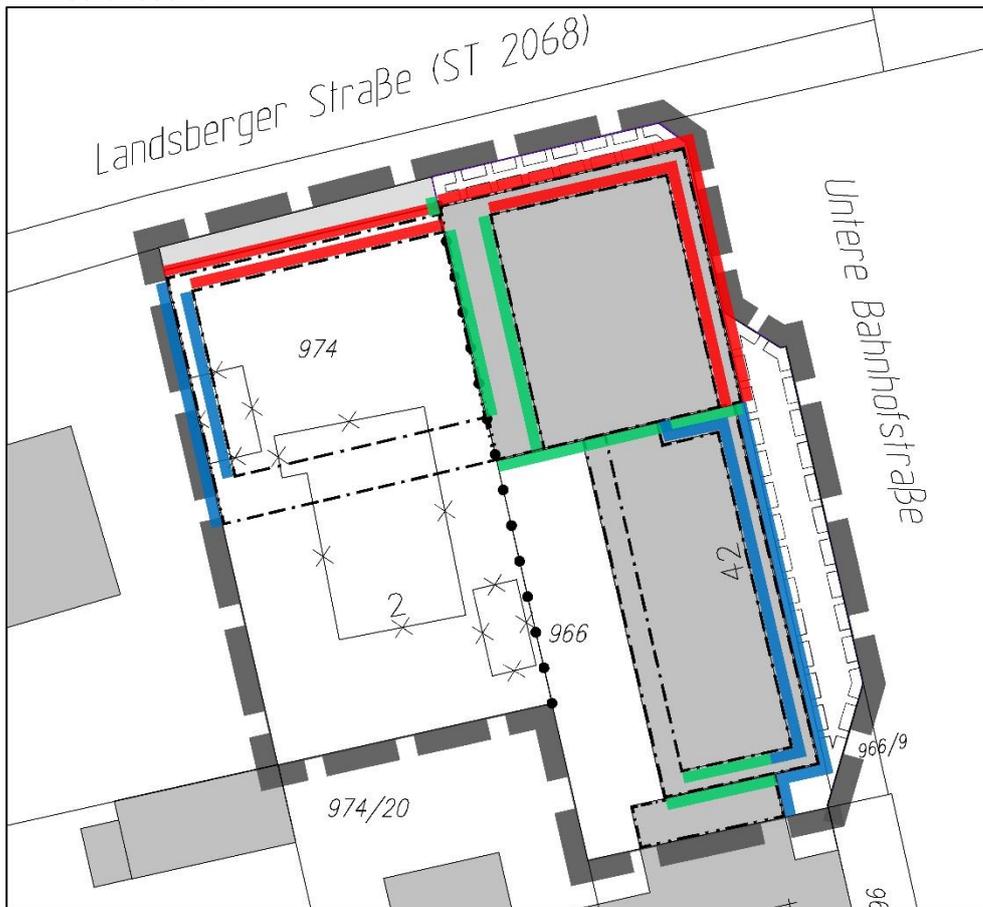
5.2  Umgrenzung von Flächen für oberirdische Stellplätze

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

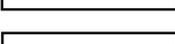
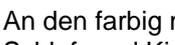
5.4  Eingebaute Tiefgaragenrampe

5.5 Oberirdische Fahrradabstellplätze sind mit transparenter Überdachung auszuführen.

## 6 Immissionsschutz



Gemäß DIN 4109<sup>1</sup>, 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.

<sup>1</sup> **DIN 4109:** „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe: 1989-11, Beuth Verlag Berlin; AII/MBI.1991 S.220

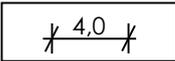
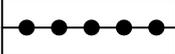
**7 Grünordnung**

- 7.1 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten.
- 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 der Tiefgaragen sind mit Pflanzsubstrat von mind. 40 cm, im Bereich von Baum- und Strauchpflanzungen von mind. 60 cm, zu überdecken.
- 7.4 Die oberirdischen Stellplätze sind nach Westen (zur Fl.-Nr. 972) mit Sträuchern einzugrünen.

**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.

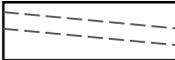
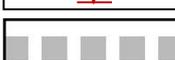
**9 Sonstige Festsetzungen**

- 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. 974
-  Bestehende Gebäude mit Hausnummer, hier z.B. 42
-  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) sowie die „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<sup>2</sup> „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude“ sowie Art. 48 BayBO "Barrierefreies Bauen" wird hingewiesen.

**3.4 Bepflasterung**

Es wird angeregt, im Gehwegbereich auf Kopfsteinpflaster oder Kleinpflaster und auf flachwurzeln- de Bepflanzung zu verzichten.

**3.5 Hinweise zur Grünordnung**

Auf die DIN 18920<sup>3</sup> Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Bau- maßnahmen 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**

Feuerwehruzufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sind so zu bemessen, dass eine Befahrbar- keit für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 100 kN (entspricht ca. 10 t) gewährleistet ist (DIN 14090<sup>4</sup>). Werden Tiefgaragen überquert, ist eine Dimensionierung nach Brückenlastklasse 30 (DIN 1072<sup>5</sup>) 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 Aufenthalts- räume die festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen zu beachten.

Es wird empfohlen bei Vorliegen der Eingabeplanung den Nachweis der Einhaltung der Innen- schallpegel gemäß der VDI-Richtlinie 2719 zu führen.

**3.10 Fassadenbegrünung**

Eine Begrünung der Fassaden mit sommer- oder wintergrünen Arten wird empfohlen.

**3.11 Oberirdische Stellplätze**

Es wird empfohlen, die oberirdischen Stellplätze nur für die Nutzung von Beschäftigte zuzulassen und mit Hinweisschildern deutlich zu kennzeichnen oder mit Schranken abzugrenzen.

<sup>2</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

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

<sup>4</sup> **DIN 14090**: „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“, Ausgabe 2003-05, Beuth Verlag Berlin; AIIIMBI. 1998 S. 918

<sup>5</sup> **DIN 1072**: „Straßen- und Wegbrücken, Lastannahmen“, Ausgabe: 1985-12, Beuth Verlag Berlin

Aufgestellt am 13.12.2016  
Geändert am 04.04.2017

Ausgefertigt am

Stadt Germering

Fürstenfeldbruck

.....  
Andreas Haas  
Oberbürgermeister

  
.....  
Frank Reimann  
Architekt+Stadtplaner  
Planverfasser

## 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 § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchzuführen.
2. Die 3. Änderung des Bebauungsplans IG 31 wurde in der Zeit von 10.02.2017 bis 13.03.2017 (einschl.) öffentlich ausgelegt. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.01.2017 am Verfahren beteiligt.
3. Die Stadt Germering hat mit Beschluss des Stadtrates vom 04.04.2017 die 3. Änderung des Bebauungsplans IG 31 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Germering, den xx.xx.2017

Andreas Haas  
Oberbürgermeister

4. Der Satzungsbeschluss des Stadtrats vom 04.04.2017 ist am xx.xx.2017 durch Anschlag an der Amtstafel vor dem Rathaus Germering, Rathausplatz 1, 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.2017

Andreas Haas  
Oberbürgermeister