



BEBAUUNGSPLAN IG 7 A 2. ÄNDERUNG

Bereich Hartstraße/St 2544, Fl.-Nr. 563/14 „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 Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), 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. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335), Art. 6 Abs. 5 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - **BayBO** - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Entsch. des BayVerfGH vom 09.05.2016 (GVBl. S. 89) 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

S a t z u n g

A. PLANZEICHNUNG i.d.F. vom 12.12.2017



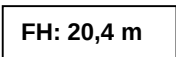
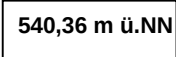
B. FESTSETZUNGEN

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs den bestehenden Bebauungsplan Instruktionsgebiet (IG) 7a i.d.F. vom 29.07.1991.

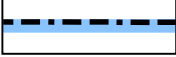
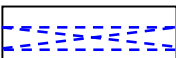
1. Art der baulichen Nutzung

- 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 bezeichneten Anlagen höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,89 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.
Ausnahme kann die traufseitige Außenwandhöhe von 16,0 m im Bereich:
 - der Treppenhäuser um bis zu 1,3 m,
 - von Zwerchgiebeln, mit einer Breite von maximal 5,0 m, um bis zu 1,6 m und
 - von Dachterrasse, mit einer Breite von maximal 7,0 m, um bis zu 1,6 m, wenn diese einen Abstand von mindestens 1,6 m gemessen von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses einhält, 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.
Ausnahme kann die Firsthöhe von 19,2 m, im Bereich einer Lichtkuppel, um bis zu 0,2 m überschritten werden.
- 2.6  Unterer Bezugspunkt über Normalnull¹, hier: 540,36 m ü.NN

3. Überbaubare Grundstücksflächen

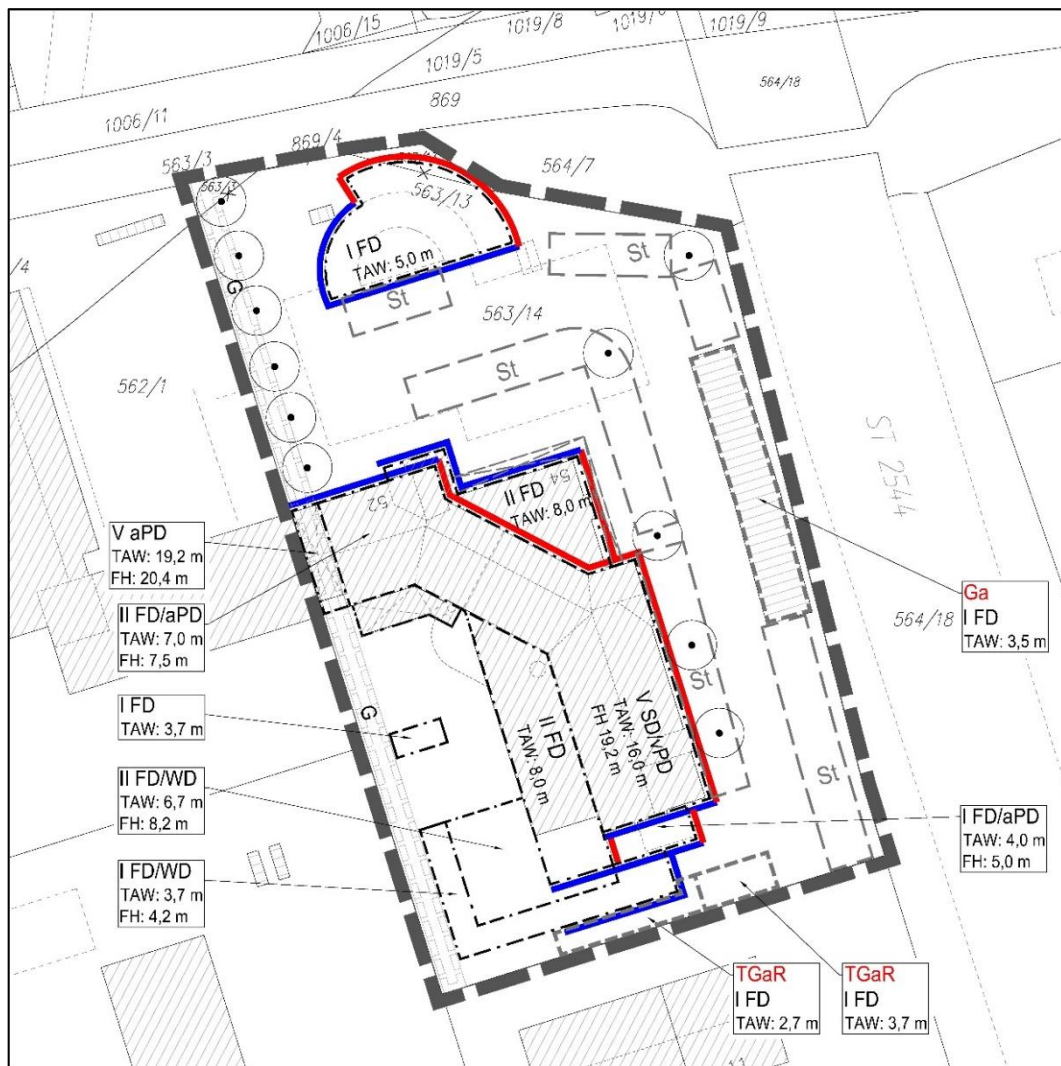
- 3.1  Baulinie
- 3.2  Baugrenze
- 3.3  Die Baugrenzen dürfen in diesem Bereich mit erdgeschossigen Dächern überschritten werden.

¹ DHHN12-Status100

4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 4.1  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- 4.2  Umgrenzung von Flächen für Garagen (Ga) und Tiefgaragen-Rampen (TGaR), diese sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.3  Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen, diese sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und -flächen für Tiefgaragen-Rampen zulässig.
- 4.4  Tiefgaragenein- und -ausfahrt
- 4.5 Tiefgaragenrampen müssen umbaut bzw. eingehaust werden.
- 4.6 Die Überdachungen von oberirdischen Fahrradabstellplätzen sind transparent auszuführen.

5. Immissionsschutz



Nebenzeichnung Immissionsschutz (ohne Maßstab)

- 5.1 Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind gemäß DIN 4109² Tabelle 8, an den in der Nebenzeichnung Immissionsschutz farbig markierten Fassaden bzw. Baugrenzen, folgende Gesamtschalldämm-Maße $R'_{w,res}$ der Außenbauteile einzuhalten, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, Büroräume o.a.) vorgesehen werden:

² DIN 4109: „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe: 1989-11, Beuth Verlag Berlin; AIIIMBI.1991 S. 220 bzw.

DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe: 2016-07, Beuth Verlag Berlin



Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer
Büroräume o.ä.

$R'_{w,res} \geq 40 \text{ dB}$
 $R'_{w,res} \geq 35 \text{ dB}$



Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer
Büronutzung o.ä.

$R'_{w,res} \geq 35 \text{ dB}$
 $R'_{w,res} \geq 30 \text{ dB}$

Die Grundrisse der Gebäude sind so zu gestalten, dass mindestens ein Fenster zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern sowie Übernachtungsräumen nicht an den o.g. markierten Fassaden situiert wird. Alternativ dazu können die Schlaf- und Kinderzimmer mit einer schallgedämmten Belüftungseinrichtung ausgestattet werden.

6. Grünordnung

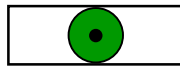
6.1 Befestigte Flächen

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 von mind. 80 cm zu überdecken.

6.3



Laubbaum zu erhalten, bei Abgang einzelner Gehölze sind diese durch gleichartige Gehölze mit der Pflanzgröße: 3 x v., Hochstamm, StU 16 - 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



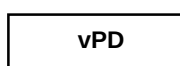
Flachdach
Dachneigung bis 5° als Höchstmaß

7.1.2



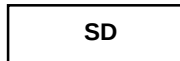
angelehntes Pultdach (Pultdach das an einer Wand angebaut ist)
Dachneigung von 5° als Mindestmaß bis 10° als Höchstmaß

7.1.3



versetztes Pultdach (Pultdach das an der Firstwand zusammengebaut ist - 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.

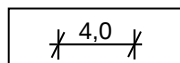
8. Sonstige Festsetzungen

8.1



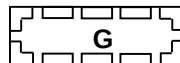
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

8.2



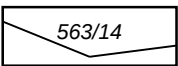
Maßangabe in Metern, hier 4,0 m

8.3

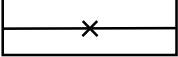


Mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und der Stadt Germering zu belastende Fläche mit einer Breite von mind. 2,5 m. Im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen ist eine lichte Höhe von mind. 2,7 m vorzusehen.

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 IG 7a i.d.F. vom 29.07.1991
- 2.2  Vorhandene Geländehöhen, hier: 539,49 m ü.NN (DHHN12-Staus100).
- 2.3  aufzuhebende Grundstücksgrenze

3. Textliche Hinweise**3.1 Örtliche Bauvorschriften - Satzungen**

Auf die „Satzung der Stadt Germering über örtliche Bauvorschriften für Werbeanlagen (WerbS)“, „Satzung über Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellplätze in der Stadt Germering (Stellplatzsatzung KfzFABs)“, „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 (Stadt Germering) oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

3.3 Tiefgaragen

Werden Tiefgaragen mit Fahrwegen bzw. Verkehrsflächen überquert, ist eine Dimensionierung nach Brückenlastklasse 30 (DIN 1072³) erforderlich.

3.4 Anlieferung

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

3.5 Barrierefreie Nutzung

Auf die DIN 18040⁴ Teil 1 "Öffentlich zugängliche Gebäude", die DIN 18040⁵ Teil 2 „Wohnungen“ und den Art. 48 BayBO "Barrierefreies Bauen" wird hingewiesen.

3.6 Immissionsschutz

Dem Bebauungsplan liegen die schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchungen des Ingenieurbüros Greiner (Berichte Nr. 215063/2 vom 17.07.2015 und Nr. 215063/4 vom 29.11.2017) zugrunde.

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 2719⁶ erfolgen.

Bei den Tiefgaragenein- bzw. -ausfahrten sind die Rampenbauwerke fugendicht zu errichten, dabei müssen die Wände und Decken ein bewertetes Schalldämm-Maß R'_w von mind. 25 dB aufweisen.

³ **DIN 1072:** „Straßen- und Wegbrücken, Lastannahmen“, Ausgabe: 1985-12, Beuth Verlag Berlin

⁴ **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

⁵ **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

⁶ **VDI 2719** "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen", Ausgabe 1987-08, Beuth Verlag, Berlin

Anlagenteile wie z.B. das Tiefgargentor bzw. das Tor des Tiefgaragen-Pkw-Liftes und die Regenrinnen sind entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik auszuführen.

3.7 **Hinweise zur Grünordnung**

Auf die DIN 18920⁷ Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wird hingewiesen.

3.8 **Entwässerung**

Das Bauvorhaben ist im Trennsystem zu entwässern.

3.9 **Energiesparendes Bauen**

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

Aufgestellt	am	14.07.2015
Geändert	am	07.03.2017
	am	12.12.2017

Fürstenfeldbruck

.....
Frank Reimann
Planverfasser

Ausgefertigt am
Stadt Germering

.....
Andreas Haas
Oberbürgermeister

D VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Germering hat in seiner Sitzung am 14.07.2015 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 IG 7a für den Bereich „Eschenhof“ wurde in der Zeit von 04.09.2015 bis 06.10.2015 (einschl.) öffentlich ausgelegt. Die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.09.2015 am Verfahren beteiligt.
3. Die 2. Änderung des Bebauungsplans IG 7a für den Bereich „Eschenhof“ wurde in der Zeit von 24.04.2017 bis 26.05.2017 (einschl.) erneut öffentlich ausgelegt. Die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom XX.04.2017 am Verfahren beteiligt.
4. Die Stadt Germering hat mit Beschluss des Stadtrates vom 12.12.2017 die 2. Änderung des Bebauungsplans IG 7a für den Bereich „Eschenhof“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Siegel

Germering, den XX.XX.2017

Andreas Haas
Oberbürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss des Stadtrats vom 12.12.2017 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 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 2. 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.2017

Andreas Haas
Oberbürgermeister