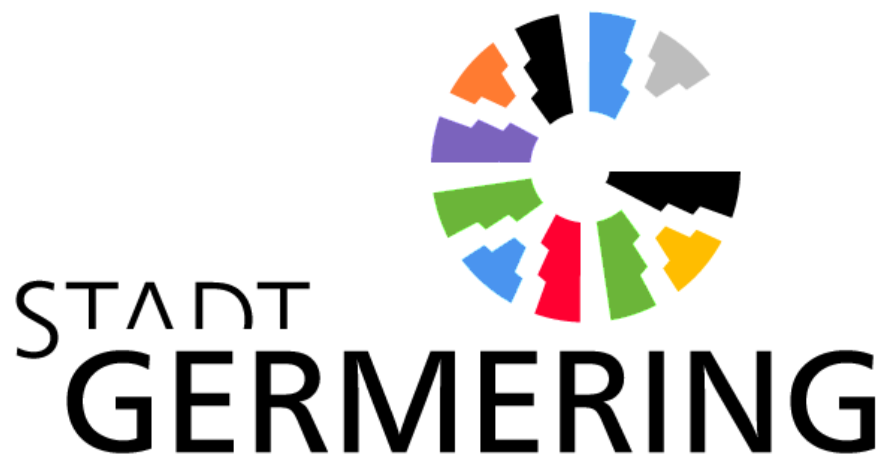


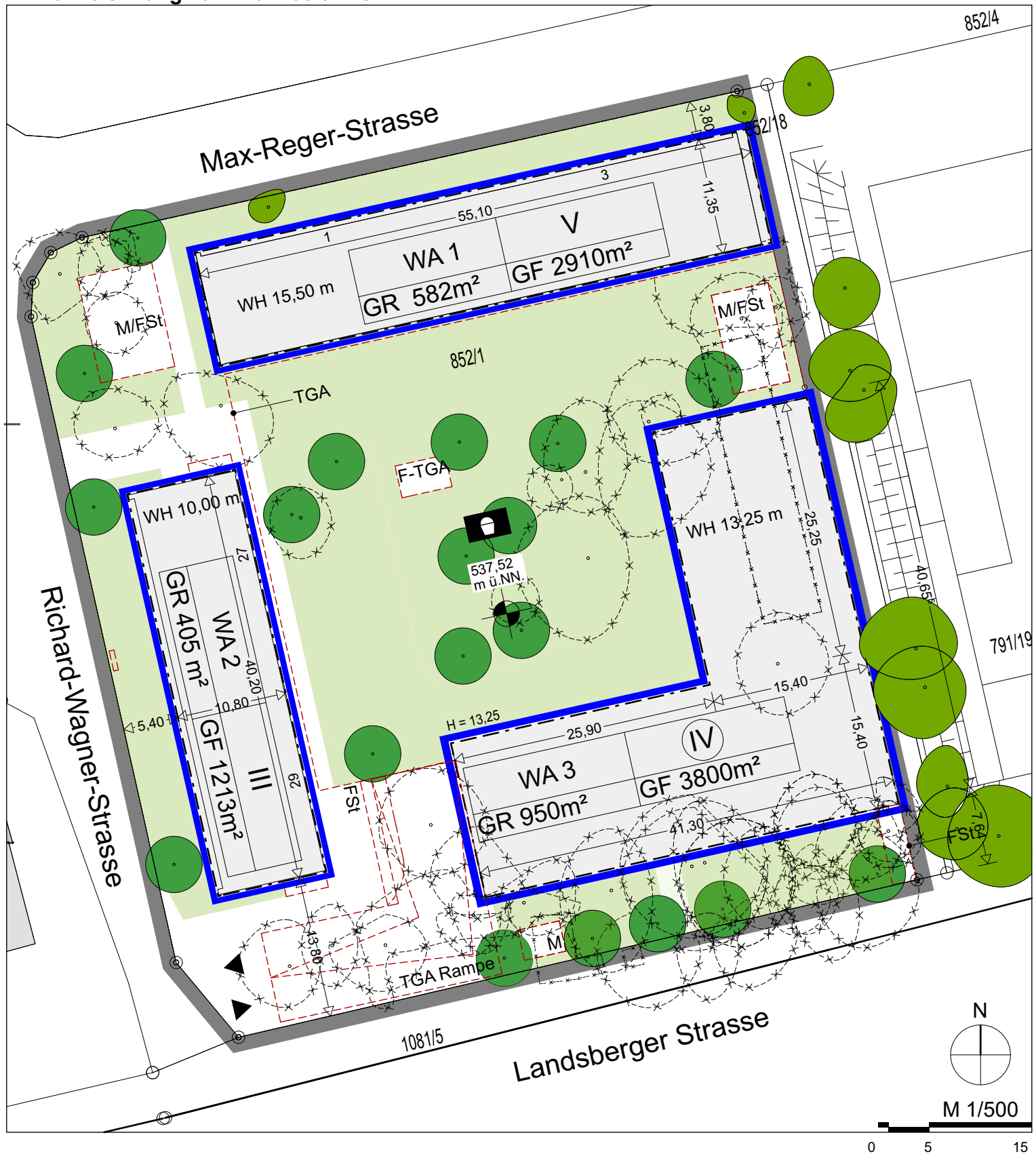


SATZUNGSPRÄAMBEL

Die Stadt Germering erlässt gemäß § 1 Abs. 8, §§ 2 bis 4 sowie §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches - **BauGB**- i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808), 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 Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **BauNVO** - i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), diesen Bebauungsplan als

Satzung

A. Planzeichnung i.d.F. vom 05.07.18



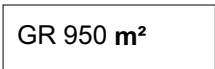
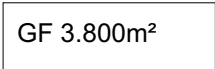
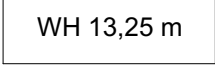
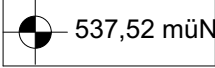
B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

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

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1.  Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4 BauNVO, hier zB. Teilbereich 1
- 1.2. Nicht zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs. 2 Nr.2 Bau NVO), sowie Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr.5 Bau NVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1.  Grundfläche, hier zB. 950 m²
- 2.2.  Zulässige Geschoßfläche als Höchstmaß, hier zB. 3.800 m²
- 2.3.  Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier zB. 5 Vollgeschosse
- 2.4.  Zahl der Vollgeschosse zwingend, hier zB. 4 Vollgeschosse
- 2.5.  Wandhöhe als maximal zulässiges Maß vom unteren Bezugspunkt bis zum oberen Abschluß der Wand in Metern über dem Höhenbezugspunkt, hier zB. 13,25 m
- 2.6.  537,52 müNN Unterer Bezugspunkt, für die Bestimmung der zulässigen Wandhöhe über Normalnull, hier z.B. 537,52 m ü.NN.

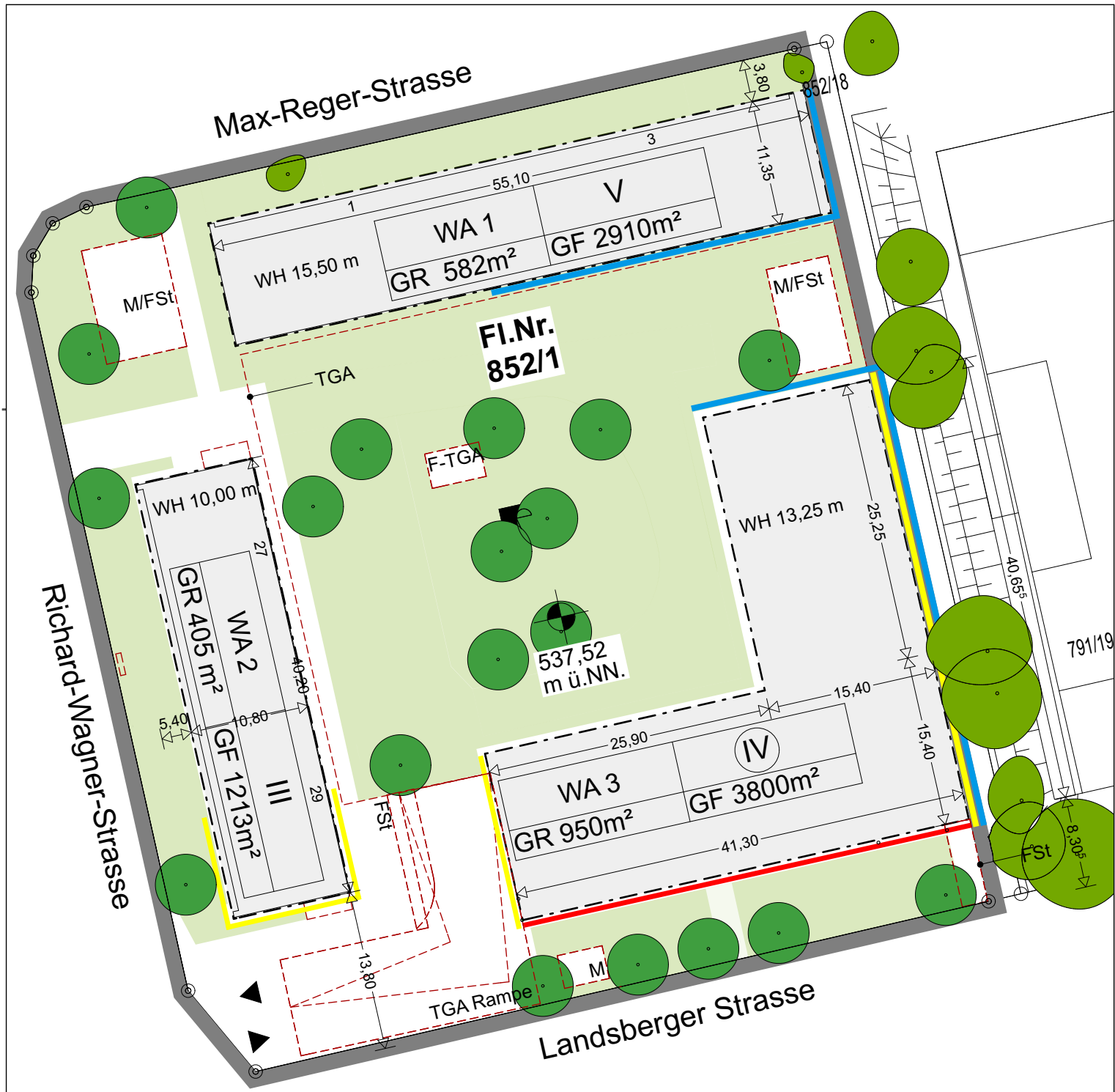
3. Baugrenzen

- 3.1.  Baugrenze

4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 4.1.  Tiefgaragenein- und -ausfahrt
- 4.2.  Fläche für Tiefgarage,
diese sind auch innerhalb der Baugrenzen zulässig
- 4.3.  Fläche für überdachte Fluchtwege aus der Tiefgarage
- 4.4.  Fläche für überdachte Müllbehälter
- 4.5.  Fläche für Fahrradstellplätze mit oder ohne
Überdachung
- 4.6.  Fläche für Müllbehälter oder Fahrradstellplätze
mit oder ohne Überdachung

5. Immissionsschutz



An die farbig gekennzeichneten Gebäudefassaden bzw. Baugrenzen werden erhöhte Anforderungen für den Schallschutz gegen Verkehrs- bzw. Sportgeräusche gestellt.
vgl. D. Festsetzungen durch Text, Punkt 7. Immissionsschutz

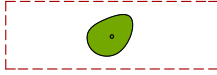
6. Grünordnung

6.1.



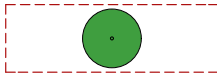
zu begrünende Fläche

6.2.



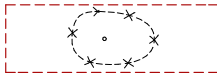
Baum Bestand, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen
Größe festgelegt, Standort variabel

6.3.



Baum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen
Größe festgelegt, Standort variabel

6.4.



Baum zu entfernen

6.5.



Flächen für Spielanlagen

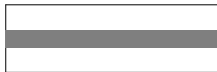
7. Gestalterische Festsetzungen

7.1.

Hauptdachneigung 0 - 12°, als Mindest- und Höchstmaß

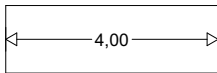
8. Sonstige Festsetzungen

8.1.



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des
Bebauungsplans

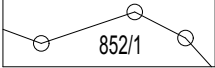
8.2.



Maßangabe in Metern, hier zB. 4,00 Meter

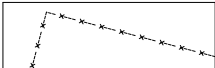
C. HINWEISE

1. Planunterlage

1.1.  Flurstücksnummer, hier zB. 852/1

1.2.  Bestehende Gebäude mit Hausnummer, hier zB. 29

2. Hinweise durch Planzeichen

2.1.  Abzubrechende Gebäude

D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

(1) Balkone und Loggien dürfen die Baugrenzen um max. 1,0 m überschreiten.

2. Höhenentwicklung

(1) Die festgesetzten Wandhöhen, einschließlich der Attika, beziehen sich auf die Höhenkote 537,52 m ü.NN.

3. Dachform, Technische Anlagen

- (1) Dächer sind ab einer Fläche von 100 m² extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht bei Anordnung von Dachterrassen einschließlich Dachausstiegen sowie notwendigen technischen Anlagen.
- (2) 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.
- (3) 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.

4. Nebenanlagen, Fahrradabstellplätze, Müllaufstellflächen

- (1) Nebenanlagen sind auf dem gesamten Baugrundstück zulässig.
- (2) Von Absatz 1 ausgenommen sind folgende Nebenanlagen:
 - a) oberirdische Nebenanlagen gemäß Art.7 Abs.2 BayBO (Kinderspielplätze)
- (3) Abstellräume/-anlagen für Fahrräder, Kinderwagen und Abfallbehälter-Standplätze sind im Gebäude selbst oder im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu errichten.

5. Kfz-Stellplätze, Tiefgaragen, Zu- und Ausfahrten

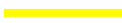
- (1) Die notwendigen Kfz-Stellplätze sind in der Tiefgarage unterzubringen.
- (2) Tiefgaragen sind nur innerhalb des festgesetzten Bauraums sowie innerhalb der dafür festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen – Tiefgarage – zulässig.
- (3) Von der Lage der im Plan festgesetzten Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage kann geringfügig abgewichen werden.

6. Aufschüttungen, Abgrabungen und Geländemodellierung

- (1) Aufschüttungen und Abgrabungen sind soweit sie über das Maß der normalen Anpassung an die vorhandene Geländesituation hinausgehen, unzulässig.

7. Immissionsschutz

Verkehrsgeräusche

- Für Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind an den farbig markierten Gebäudefassaden (vgl. B Festsetzungen durch Planzeichen, Nr. 5 Immissionsschutz) folgende Gesamtschalldämm-Maße $R'_{w, res}$ der Außenbauteile gemäß DIN 4109, Tabelle 8 (Ausgabe 1989) zu beachten, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) vorgesehen werden:
- rot markierte Gebäudefassaden  $R'_{w, res} \geq 45 \text{ dB}$
- gelb markierte Gebäudefassaden  $R'_{w, res} \geq 40 \text{ dB}$
- alle übrigen Gebäudefassaden $R'_{w, res} \geq 35 \text{ dB}$

Für alle Schlaf- und Kinderzimmer, die keine Belüftungsmöglichkeit über die schallabgewandten Nordfassaden bzw. die Hoffassaden des südöstlichen Gebäudes haben, sind schallgedämmte fensterunabhängige Belüftungen vorzusehen.

Sportgeräusche

Für Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind an den blau markierten Gebäudefassaden (vgl. B Festsetzungen durch Planzeichen, Nr. 5 Immissionsschutz) folgende Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV sicherzustellen:

- Geeignete Grundrissplanung, die an den blau markierten Gebäudefassaden keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) vorsieht.
- Ist dies nicht an allen blau markierten Fassaden möglich, so sind dort vor den Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen verglaste Vorbauten zu errichten, die keine Aufenthaltsräume sein dürfen. Diese Vorbauten müssen ausreichend belüftet werden und dürfen nur zu Reinigungszwecken zu öffnen sein. Durch diese Vorbauten muss gewährleistet werden, dass die Immissionsrichtwerte vor den Fenstern der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume eingehalten werden.
- Alternativ sind in Ausnahmefällen auch nicht öffnbare Festverglasungen anstelle der Fenster und Vorbauten zulässig (Öffnung nur zu Reinigungszwecken).

8. Grünordnung

- (1) Die unbebauten Flächen des Baugrundstücks sind, soweit sie nicht als Geh- Fahr- oder Spielflächen befestigt angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Befestigte Flächen sind soweit möglich wasserdurchlässig herzustellen.
- (2) Je angefangene 200m² nicht überbaute Grundstücksfläche ist mind. 1 standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Vorhandene Bäume können mit angerechnet werden. Wuchsgröße 1. Wuchsordnung StU 20/25cm, 2. Ordnung 18/20cm.
- (3) Im Außenbereich der Wohnanlage sind heimische und standortgerechte Bäume zu pflanzen, im Innenhof können auch bis zu 50% nicht heimische Bäume verwendet werden.
- (4) Im Innenhof dürfen keine schwach giftigen bis stark giftigen Pflanzen verwendet werden.
- (5) Die Decken von Tiefgaragen sind außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen im Innenhofbereich im Mittel um mindestens 0,6 m unter das Geländeniveau abzusenken und ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.

- (6) Flachdächer sind ab einer Fläche von 100m² extensiv zu begrünen, mit einer durchwurzelbaren Mindestgesamtschichtdicke von 10cm (inkl. Drainschicht). Dies gilt nicht für Dachflächen, die für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie verwendet werden.
- (7) Wohnungsgärten sind nicht zulässig.

E. TEXTLICHE HINWEISE

(1) Örtliche Bauvorschriften – Satzungen

„Auf die Satzung der Stadt Germering über örtliche Bauvorschriften für Werbeanlagen“ (WerbS), die „Satzung über die Zahl, Größe und Beschaffenheit von Kfz-Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen in der Stadt Germering“ (Stellplatzsatzung-KfzFABs) vom 19.03.2013 und die „Satzung der Großen Kreisstadt Germering über örtliche Bauvorschriften über Art, Gestaltung, Zulässigkeit und Höhe von Einfriedungen“ (Einfriedungssatzung), die „Satzung über die Zulässigkeit und Gestaltung von Dachgauben“ (Dachgaubensatzung), und die „Satzung über die Erhebung von Gebühren für die öffentliche Abfallentsorgungseinrichtung des Landkreises Fürstenfeldbruck (Abfallgebührensatzung)“ 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 oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

(3) Barrierefreie Nutzung

Auf die DIN 18040-1 „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude“ sowie Art. 48 BayBO 08 „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 Energie zu nutzen.

(8) Flächen für die Feuerwehr

Zu- oder Durchfahrten für die Feuerwehr, Aufstellflächen und Bewegungsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können. Zur Tragfähigkeit von Decken, die im Brandfall von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden, wird auf DIN 10553:2006-03 verwiesen.

(9) Immissionsschutz

Die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 216144 /3 vom 02.01.2018 des Ingenieurbüro Greiner ist Grundlage der immissionsschutztechnischen Festsetzungen.

In Ergänzung zu den Festsetzungen für Verkehrsräusche wird an der Südfassade des südöstlichen Gebäudes die Umsetzung eines Schallschutzkonzeptes für schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) empfohlen. Hierzu zählen Grundrissorientierungen und zusätzlicher Schutz durch verglaste Vorbauten, Loggien oder Balkone.

Aufgestellt am xx xx xx

Ausgefertigt
Am xx xx xx

Große Kreisstadt Germering

Ausgefertigt
am xx xx xx

Karl Mack
Architekt
kandlerundmack architekten gmbh

.....
Andreas Haas
Oberbürgermeister

.....
Karl Mack
kandlerundmack architekten gmbh