STADT GERMERING

BEBAUUNGSPLAN IG 24 3. ÄNDERUNG

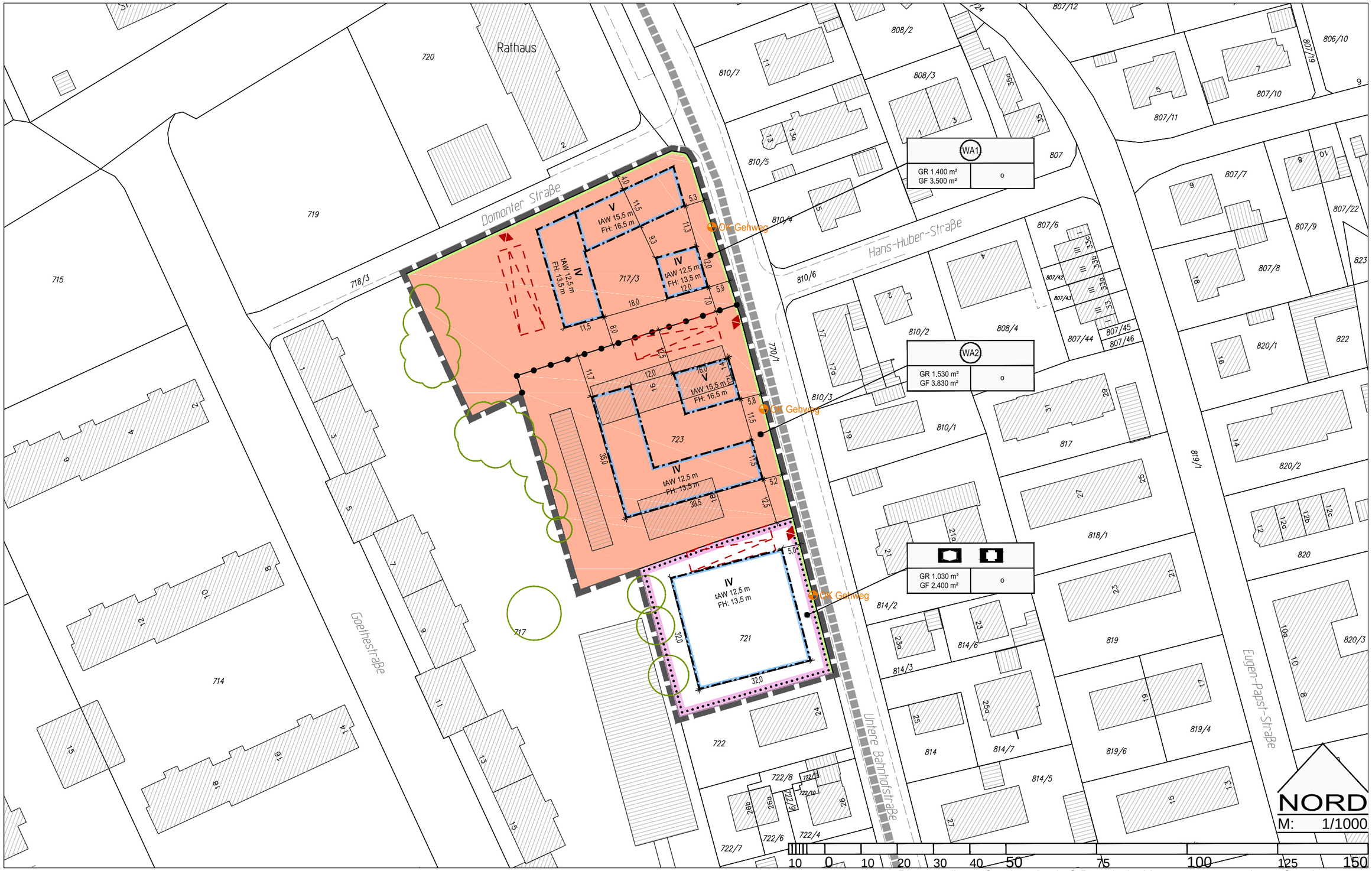
für den Bereich der Fl.-Nrn. 717/3, 721 und 723

SATZUNGSPRÄAMBEL

Die Stadt Germering erlässt gemäß § 1 Abs. 8, § 2 Abs. 1 sowie §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches - **BauGB** - i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -**GO** - i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - **BayBO** - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **BauNVO** - i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), diesen qualifizierten Bebauungsplan als

S a t z u n g

A. PLANZEICHNUNG i.d.F. vom 13.11.2018



Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand: 05-2013
http://vermessung.bayern.de/file/pdf/7203/Nut-zungsbedingungen_Viewing.pdf

B. FESTSETZUNGEN

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs den bestehenden Bebauungsplan des Instruktionsgebietes (IG) 24 i.d.F. vom 02.06.1967.

1. Art der baulichen Nutzung

1.1

Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4 BauNVO, hier z.B. Teilbereich 1

2. Fläche für Gemeinbedarf

2.1

Fläche für Gemeinbedarf, mit der Zweckbestimmung

Anlagen für soziale Zwecke

Anlagen für gesundheitliche Zwecke

Im Rahmen der Zweckbestimmung sind allgemein zulässig:
- Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des festgesetzten Gemeinbedarfs dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen (im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO),
- bauliche Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dachflächen (im Sinne von § 14 Abs. 3 BauNVO) und
- Stellplätze und Garagen (im Sinne von § 12 BauNVO).

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 **GR 1.030 m²** zulässige Grundfläche, hier z.B. GR 1.030 m²

3.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen
– im WA1 und WA2 höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von **0,60** und
– in der Fläche für Gemeinbedarf höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von **0,80**
überschritten werden.

3.3 **GF 2.400 m²** Geschossfläche als Höchstmaß, hier z.B. GF 2.400 m²

3.4 **IV** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier z.B. vier Vollgeschosse

3.5 **tAW: 12,5 m** Traufseitige Außenwandhöhe als Höchstmaß, hier z.B. 12,5 m
Die traufseitige Außenwandhöhe wird gemessen vom festgesetzten unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. zum oberen Abschluss der Wand.

Die traufseitige Wandhöhe für überdachte Tiefgaragenzufahrten, Aufzüge zu Tiefgaragen und 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.

3.6 **FH: 13,5 m** Firsthöhe als Höchstmaß, hier z.B. 13,5 m
Die Firsthöhe wird gemessen vom festgesetzten unteren Bezugspunkt bis zur Oberkante First.

3.7 OK Gehweg Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der traufseitigen Außenwandhöhe und Firsthöhe, gemessen von der vorhandenen Gehwegoberkante.

4. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abstandsflächen

4.1 Baugrenze

4.2 Es wird offene Bauweise festgesetzt.

4.3 In der Fläche für Gemeinbedarf wird die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet.

5. Tiefgaragen und Stellplätze

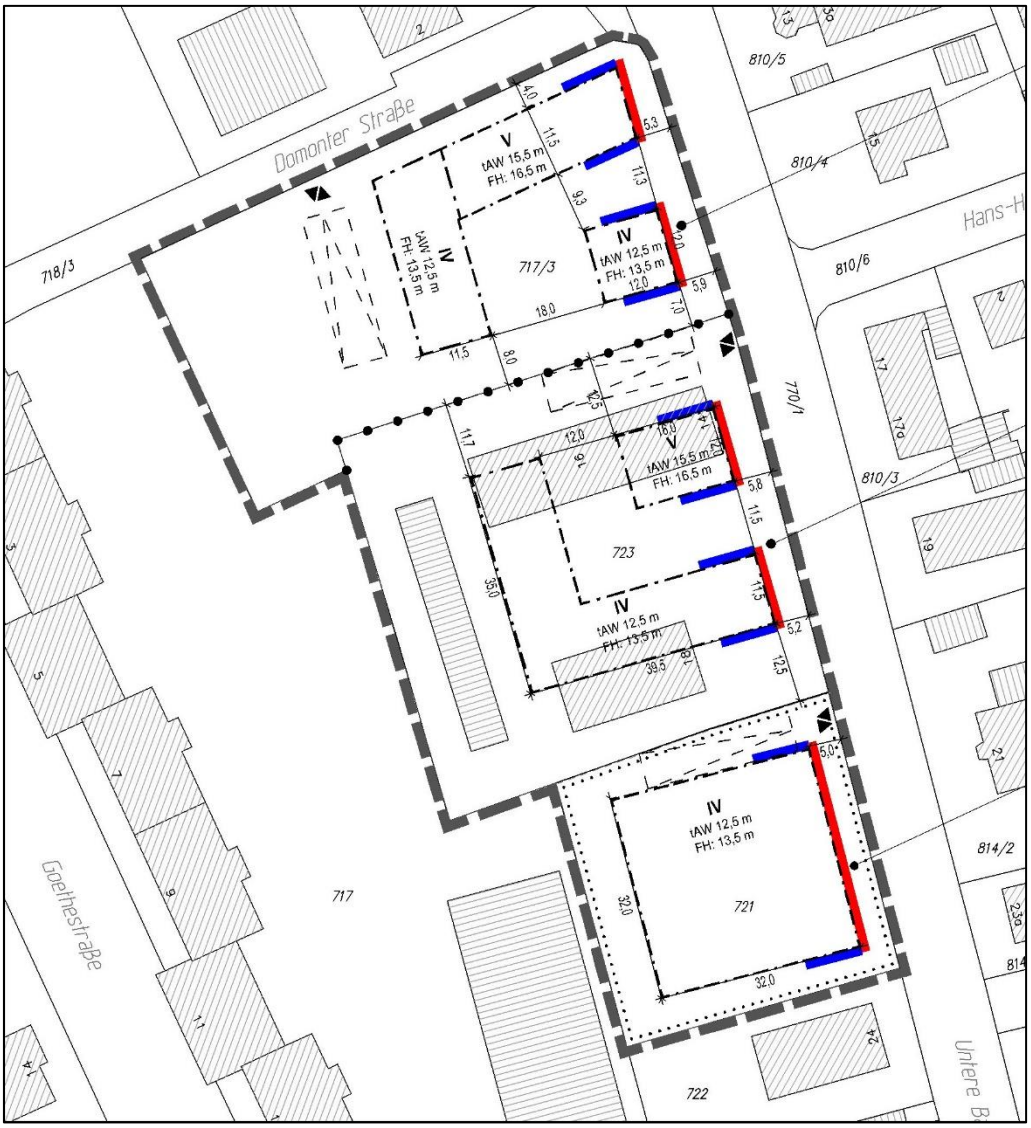
5.1 Tiefgaragen und Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen der Grundstücksflächen zulässig.

5.2 Eingehauste Tiefgaragenrampe

5.3 Tiefgaragenein- und -ausfahrt

5.4 Die Überdachungen von oberirdischen Fahrradabstellplätzen sind transparent auszuführen.

6. Immissionsschutz



Nebenzeichnung Immissionsschutz (ohne Maßstab)

Alle Gebäudefassaden müssen ein Gesamtschalldämm-Maß ($R'_{w,res}$) der Außenbauteile gemäß DIN 4109[1] Tabelle 7 von **$R'_{w,res} \geq 35$ dB** einhalten, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) vorgesehen werden. Ausgenommen hiervon sind die in der Nebenzeichnung Immissionsschutz farbig markierten Gebäudefassaden bzw. Baugrenzen:

$R'_{w,res} \geq 45$ dB

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

Für Büroräume und ähnliche Nutzungen ergeben sich um 5 dB(A) geringere Schalldämm-Maße. Für Bettenräume in Krankenstationen und Sanatorien ergeben sich um 5 dB(A) höhere Schalldämm-Maße.

Für alle Schlaf- und Kinderzimmer sowie Bettenräume in Krankenstationen und Sanatorien, die keine Belüftungsmöglichkeit über die schallabgewandten Westfassaden haben, sind schallgedämmte fensterunabhängige Belüftungen vorzusehen.

7. Grünordnung

7.1 Befestigte Flächen
Stellplätze, deren Zufahrten, Garagen- und Tiefgaragenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (z.B. Pflaster mit Rasenfuge u.ä.) soweit nicht andere Rechtsvorschriften eine Versiegelung erfordern.

7.2 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen und zu bepflanzen. Je angefangener 400 m² Grundstücksfläche ist ein einheimischer Laubbaum mit der Pflanzgröße: 3 x v., Hochstamm, StU 16 - 18 cm zu pflanzen.

7.3 Tiefgaragenüberdeckung

Die unterbauten Flächen (begrünte Flächen der Baugrundstücke) der Tiefgarage sind mit Pflanzsubstrat von mind. 50 cm, im Bereich von Baum- und Strauchpflanzungen von mind. 80 cm zu überdecken.

8. Gestalterische Festsetzungen

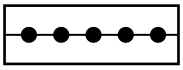
8.1 Hauptdachneigung 0° bis 10°, als Mindest- und Höchstmaß

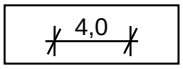
8.2 Flachdächer bis 5° Neigung sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind die Flächen von Dachterrassen, Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren.

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

9. Sonstige Festsetzungen

9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

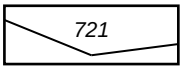
9.2  Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung

9.3 

Maßangabe in Metern, hier 4,0 m

C. HINWEISE

1. Planunterlage

1.1 

bestehende Flurgrenzen mit Flurstücksnummer, hier: 721

1.2

bestehende oberirdische Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer, hier: 24

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

1.3 *Untere Bahnhofstr.* Straßen- bzw. Bezeichnungen, hier: „Untere Bahnhofstraße“

2. Hinweise durch Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des IG 24 i.d.F. vom 02.06.1967

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 1072[2]) erforderlich.

3.4 Barrierefreie Nutzung

Auf die DIN 18040[3] Teil 1 "Öffentlich zugängliche Gebäude“, die DIN 18040[4] Teil 2 „Wohnungen“ und den Art. 48 BayBO "Barrierefreies Bauen" wird hingewiesen.

3.5 Immissionsschutz

Der Änderung des Bebauungsplanes liegt die schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchungen des Ingenieurbüros Greiner (Berichte Nr. 218055/2 vom 09.08.2018) zugrunde.

In Ergänzung zu den Festsetzungen für Verkehrsgeräusche (Ziffer B 6) wird an den Ostfassaden der geplanten Gebäude an der Unteren Bahnhofstraße die Umsetzung eines Schallschutzkonzeptes für schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer sowie Bettenräume von Krankenstationen und Sanatorien) empfohlen. Hierzu zählen Grundrissorientierungen und/oder zusätzlicher Schutz durch verglaste Vorbauten, Loggien oder Balkone.

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. Anlagenteile wie z.B. das Tiefgargentor und die Regenrinnen sind entsprechend dem Stand der Lärmminderungstechnik auszuführen.

3.6 Hinweise zur Grünordnung

Auf die DIN 18920[5] Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wird hingewiesen.

3.7 Entwässerung

Das Bauvorhaben ist im Trennsystem zu entwässern.

3.8 Energiesparendes Bauen

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

3.9 Fassadenbegrünung

Die Begrünung der Fassaden wird empfohlen.

---

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

[3] **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

[4] **DIN 18040-2:** „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen“, Ausgabe 2011-09, Beuth Verlag Berlin als Ersatz für die DIN 18025-1 Ausgabe1992-12 und DIN 18025-2 Ausgabe 1992-12

[5] **DIN 18920:** „Vegetationstechnik im Landschaftsbau- Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2014-07, Beuth Verlag Berlin

Aufgestellt am 17.07.2018
Geändert am 13.11.2018

Fürstenfeldbruck

.....
Frank Reimann
Planverfasser

Ausgefertigt am
Stadt Germering

.....
Andreas Haas
Oberbürgermeister

D VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Germering hat in seiner Sitzung am 17.07.2018 beschlossen den Bebauungsplan IG 24 für den Bereich der Fl.-Nrn. 717/3, 721 und 723 zu ändern und diese 3. Änderung im Wege des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB durchzuführen.

2. Die 3. Änderung des Bebauungsplans IG 24 für den Bereich der Fl.-Nrn. 717/3, 721 und 723 wurde in der Zeit von 24.08.2018 bis 24.09.2018 (einschl.) öffentlich ausgelegt. Die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.08.2018 am Verfahren beteiligt.

3. Die Stadt Germering hat mit Beschluss des Stadtrates vom 13.11.2018 die 3. Änderung des Bebauungsplans IG 24 für den Bereich der Fl.-Nrn. 717/3, 721 und 723 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Siegel Germering, den

Andreas Haas
Oberbürgermeister

4. Der Satzungsbeschluss des Stadtrats vom 13.11.2018 ist am 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 24 für den Bereich der Fl.-Nrn. 717/3, 721 und 723 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 3. Änderung des Bebauungsplans IG 24 für den Bereich der Fl.-Nrn. 717/3, 721 und 723 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

Andreas Haas
Oberbürgermeister