



## VORABZUG

---

Bebauungsplan – IG 22.2  
Fassung Entwurf vom 07.12.21

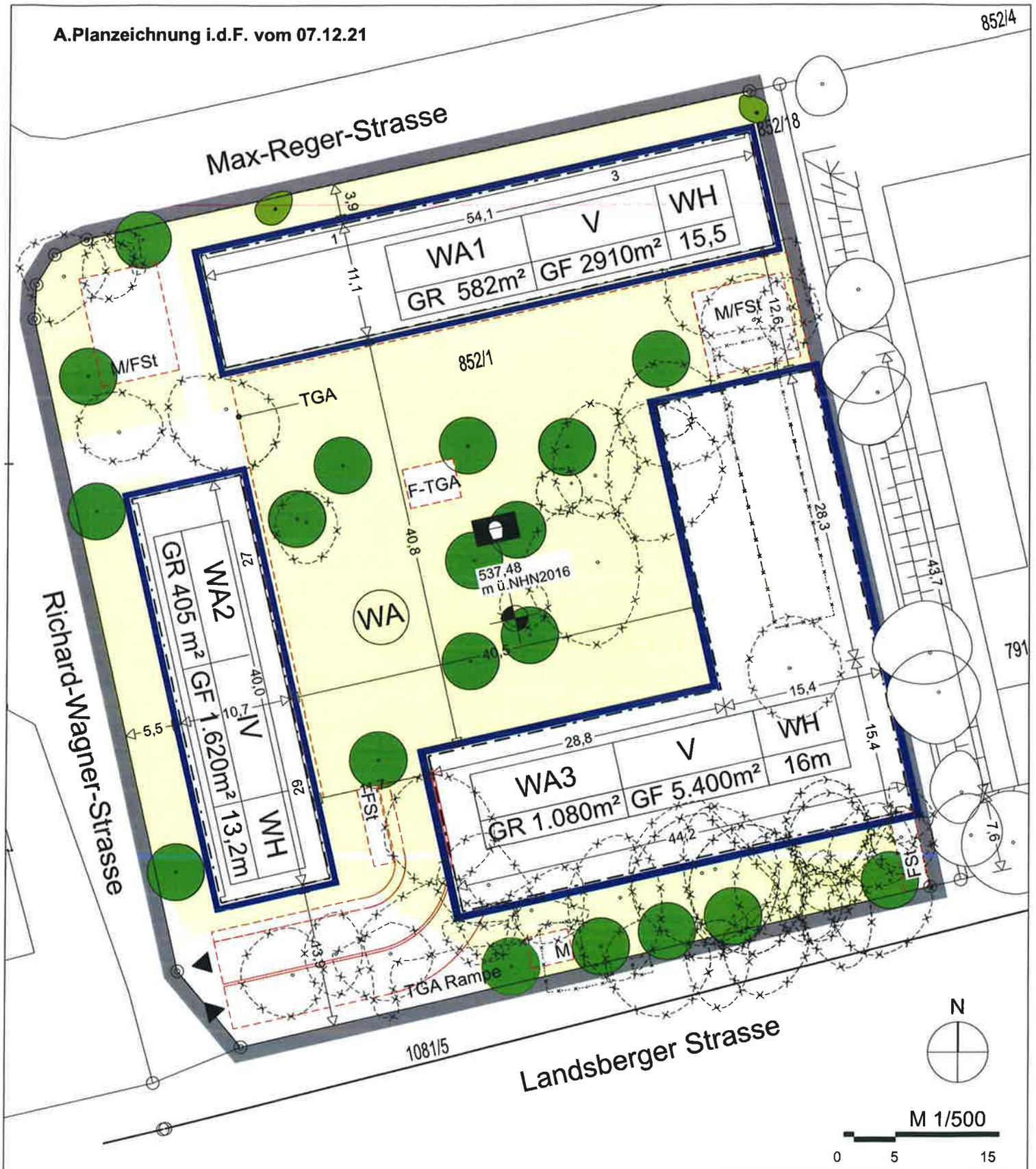
## SATZUNGSPRÄMBEL

Die Stadt Germering erlässt gemäß § 1 Abs. 8, § 2 Abs. 1 sowie §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches - **BauGB**- i.d.F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), 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), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), und der Baunutzungsverordnung - **BauNVO** - i.d.F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), die 2. Änderung des Bebauungsplans als

### Satzung

A.Planzeichnung i.d.F. vom 07.12.21

852/4



**B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

Diese 1. Änderung des Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den Bebauungsplan IG 22 i.d.F. vom 13.02.1979 vollständig.

**1. Art der baulichen Nutzung**

1.1.  Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4 BauNVO

1.2.  Bauraum, hier z.B. WA1

**2. Maß der baulichen Nutzung**

2.1.  Grundfläche, hier z.B. 1.080 m<sup>2</sup>

2.2.  Zulässige Geschosfläche als Höchstmaß, hier z.B. 5.400 m<sup>2</sup>

2.3.  Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier z.B. 5 Vollgeschosse

2.4.  Wandhöhe als maximal zulässiges Maß vom unteren Bezugspunkt bis zum oberen Abschluß der Wand in Metern über dem Höhenbezugspunkt, hier z.B. 16,00 m

2.5.  Unterer Bezugspunkt, für die Bestimmung der zulässigen Wandhöhe über Normalnull, hier 537,48 m ü.NHN2016

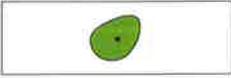
**3. Baugrenzen**

3.1.  Baugrenze

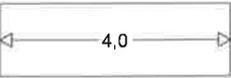
**4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

- 4.1.  Tiefgaragenein- und -ausfahrt
- 4.2.  Fläche für Tiefgarage
- 4.3.  Fläche für überdachten Fluchtweg aus der Tiefgarage
- 4.4.  Fläche für überdachte Müllbehälter
- 4.5.  Fläche für Fahrradstellplätze
- 4.6.  Fläche für Müllbehälter oder Fahrradstellplätze

**5. Grünordnung**

- 5.1.  Baum Bestand, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen
- 5.2.  Baum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen  
Größe festgelegt, Standort variabel
- 5.3.  Baum zu entfernen
- 5.4.  Fläche für Spielanlagen

**6. Sonstige Festsetzungen**

- 6.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes
- 6.2.  Maßangabe in Metern, hier z.B. 4,0 Meter

**C. HINWEISE**

**1. Planunterlage**

1.1.



Flurstücksnummer, hier z.B. 852/1

1.2.



Bestehende Gebäude mit Hausnummer, hier z.B. 29

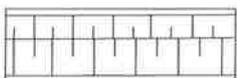
**2. Hinweise durch Planzeichen**

2.1.



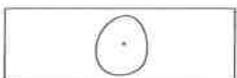
Abzubrechende Gebäude

2.2.



Böschung außerhalb des Änderungsbereiches

2.3.



bestehende Bäume außerhalb des Geltungsbereiches

2.4.



zu begrünende Fläche

2.5.



Straßenbezeichnung, hier z.B. Richard-Wagner-Str.

## D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1. Art der baulichen Nutzung

- (1) Es wird allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO festgesetzt.
- (2) Nicht zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO).

### 2. Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der Anlagen nach §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden.

### 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

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

### 4. Höhenentwicklung

- (1) Die festgesetzten Wandhöhen, einschließlich der Attika, beziehen sich auf den unteren Bezugspunkt 537,48 m ü.NHN2016.

### 5. Abstandsflächen

- (1) Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt  $0,4H$  mindestens 3,00m.

### 6. Dachform, Technische Anlagen

- (1) Hauptdachneigung  $0-12^\circ$ , als Mindest- und Höchstmaß.
- (2) Anlagen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren.
- (3) Technische Anlagen auf den Dächern sind nur zulässig, sofern sie den Nutzungen in den jeweiligen Gebäuden dienen.

### 7. Nebenanlagen, Fahrradabstellplätze, Müllauffstellflächen

- (1) Nebenanlagen sind nur auf den vorgesehenen Flächen zulässig.
- (2) Anlagen für Müll und Fahrräder sind zu überdachen.

### 8. Kfz-Stellplätze, Tiefgaragen

- (1) Die notwendigen Kfz-Stellplätze sind in der Tiefgarage unterzubringen.
- (2) Die Tiefgarage ist 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.

### 9. Aufschüttungen, Abgrabungen

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

## 10. Immissionsschutz

### (1) Verkehrsgeräusche

In den Bauräumen 1 bis 3 sind bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. Hier sind die Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109-1:2018-01 entsprechend den Regelungen unter Punkt A 5.2 der Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom April 2021 einzuhalten.

### (2) Sportgeräusche

Im Bauraum WA 3 sind bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen folgende Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV sicherzustellen:

- Grundrissorientierung, die an der Ostfassade keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen vorsieht. Dort sind soweit möglich ausschließlich Fenster von Nebenräumen (Küchen, Bäder, Toiletten, Flure und Treppenhäuser, Laubengänge) vorzusehen.
- Ist die Grundrissorientierung nicht 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 kommen auch nicht öffnende Festverglasungen anstelle der Fenster und Vorbauten in Betracht (Öffnung nur zu Reinigungszwecken).

## 11. 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) Baumpflanzungen gemäß planerischer Festsetzung. Lage variabel.
- (3) In der Wohnanlage sind mind. 50% heimische und standortgerechte Laubbaumarten zu pflanzen.  
Vorschlagsliste Baumarten:  
Heimische Baumarten:  
Acer campestre – Feld- Ahorn  
Acer pseudoplatanus – Berg- Ahorn  
Acer platanoides – Spitz- Ahorn  
Aesculus hippocastanum - Roß- Kastanie  
Prunus avium - Vogel- Kirsche  
Ulmus carpinifolia – Feld- Ulme  
Nicht heimische Baumarten:  
Fraxinus ornus - Blumen- Esche  
Malus ‚Evereste‘ - Zier- Apfel  
Pyrus communis ‚Beach Hill‘ – Kultur- Birne  
Robinia pseudoaccacia - Robinie  
Qualität Hochstamm, mit Ballen, mind. 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 18 – 20cm
- (4) Die Decke der Tiefgarage ist außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen im Innenhofbereich im Mittel um mindestens 0,6 m unter das Geländeniveau abzusenken und ebenso mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken. Im Falle von Baumpflanzungen auf der Tiefgaragendecke ist die Überdeckung auf mind. 0,8m zu erhöhen.
- (5) Flachdächer sind ab einer Fläche von 100m<sup>2</sup> 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.

## 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), Die „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe vom 19.01.2021“ wird hingewiesen.

### (2) Bodendenkmäler

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen gemäß Art. 8 BayDSchG, 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) Barrierefreie Nutzung

Auf die DIN 18040-1 „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude“ sowie Art. 48 BayBO „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) Grünordnung

Es wird empfohlen, die vorgesehene Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen, einschließlich der Dachbegrünung in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der gemäß §7 Abs. 2 Nr. 11 der Baulagenverordnung mit dem Bauantrag einzureichen ist.

### (10) Immissionsschutz

Den Festsetzungen D.10. zum Thema Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 216144 / 5 vom 19.05.2021 des Ingenieurbüros Greiner zum Thema Verkehrs- und Sportgeräusche zugrunde. Ergänzend zu den Festsetzungen (Schallschutz gegen Verkehrsgeräusche) sind folgende Punkte zu beachten:

- An den Südfassaden in den Bauräumen WA 2 und WA 3 wird die Umsetzung eines Schallschutzkonzeptes für schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen empfohlen. Hierzu zählen Grundrissorientierungen oder zusätzlicher Schutz der Räume durch verglaste Vorbauten, Loggien o.ä..
- Für alle Schlaf- und Kinderzimmer, bei denen aufgrund der Verkehrsgeräusche ein nächtlicher Beurteilungspegel von 50 dB(A) an zum Lüften notwendigen Fenstern überschritten wird, ist der Einbau von schallgedämmten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen vorzusehen. Die höchsten zu erwartenden nächtlichen Beurteilungspegel an den Gebäudefassaden sind in o.g. Untersuchung dargestellt.
- Zur Voreinschätzung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 sind in o.g. Untersuchung die höchsten zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel an den Gebäudefassaden dargestellt.

### (11) DIN 4109: 2018-01

Die DIN 4109:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ kann im Bauamt der Stadt Germering, SG Bauleitplanung, 4.OG, Zi. 408/409 eingesehen werden.

Aufgestellt am .....

Geändert am .....

Ausgefertigt am .....

Stadt Germering

München, den .....

.....  
Andreas Haas  
Oberbürgermeister

.....  
Karl Mack  
kandlerundmack architekten gmbh

**F. VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der Stadtrat der Stadt Germering hat in seiner Sitzung am ..... beschlossen, den Bebauungsplan IG 22 für den Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 852/1 zu ändern und diese 2. Änderung im Wege des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB durchzuführen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.  
Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit Schreiben vom ..... am Verfahren beteiligt.
3. Die 2. Änderung des Bebauungsplans IG 22 wurde in der Zeit vom ..... bis ..... (einschl.) öffentlich ausgelegt.  
Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom ..... am Verfahren beteiligt.
4. Die Stadt Germering hat mit Beschluss des Stadtrats vom ..... die 2. Änderung des Bebauungsplans IG 22 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Germering, den .....

Andreas Haas  
Oberbürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss des Stadtrats vom ..... ist am ..... 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 22 ist damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten.

Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans IG 22 mit Begründung liegt bei der Stadt Germering, Zimmer 409, 4. Stock, während den allgemeinen Dienststunden zu Jedermanns Einsicht bereit. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Germering, den .....

Andreas Haas  
Oberbürgermeister