



## VORENTWURF

---

# BEBAUUNGSPLAN IG 23.1 - KIRCHENSCHULE -

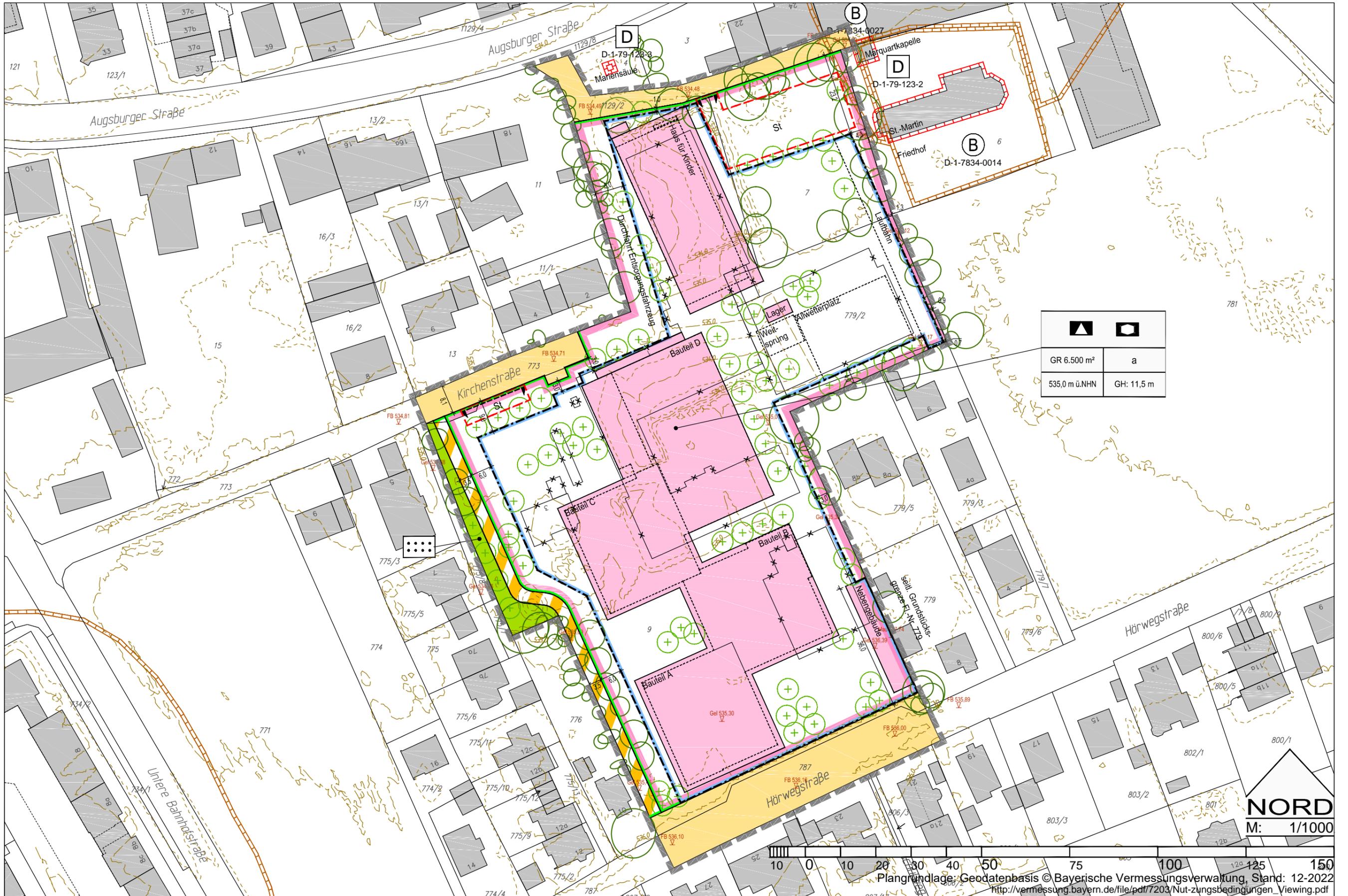
---

### SATZUNGSPRÄAMBEL

Die Stadt Germering erlässt gemäß § 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), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - **GO** - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674), Art. 6 Abs. 5 Abs. 2 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - **BayBO** - i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **BauNVO** - i.d.F. der Bek. 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), zuletzt geändert durch Art. 3 Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), der Planzeichenverordnung 1990 - **PlanzV 90** - i.d.F. der Bek. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), diesen qualifizierten Bebauungsplan als

### SATZUNG

A. PLANZEICHNUNG i.d.F. vom 09.05.2023



**B. FESTSETZUNGEN****1. Fläche für den Gemeinbedarf**

1.1  Fläche für Gemeinbedarf, mit der Zweckbestimmung:

1.1.1.  Schule mit Sporthalle und Sportanlagen dienende Gebäude, Einrichtungen und Freiflächen

Allgemein zulässig sind ferner:

- Wohnung für Hausmeister,
- Außerschulische Nutzungen und
- Ballfangzäune.

1.1.2.  Soziale Zwecke - Kinderbetreuung - dienende Gebäude, Einrichtungen und Freiflächen

1.2 Ferner sind im Rahmen der Zweckbestimmung für Gemeinbedarf folgende Nutzungen zulässig:

- Stellplätze und Garagen (im Sinne von § 12 BauNVO),
- Nebenanlagen und Einrichtung, die dem Nutzungszweck der Fläche für Gemeinbedarf dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen (im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO),
- Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete bzw. der Fläche für Gemeinbedarf mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen (im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO) und
- bauliche Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dachflächen (im Sinne von § 14 Abs. 3 BauNVO).

**2. Maß der baulichen Nutzung**

2.1  zulässige Grundfläche, hier GR 6.500 m<sup>2</sup>

2.2 Für die Fläche von Sportanlagen und Schulhof wird eine zusätzliche Grundfläche von 2.700 m<sup>2</sup> festgesetzt.

2.3 Die zulässigen Grundflächen (Ziffern B 2.1 und B 2.2) dürfen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von **0,80** überschritten werden.

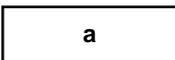
2.4  Gebäudehöhe als Höchstmaß, hier 11,5 m  
Die Gebäudehöhe wird gemessen vom Höhenbezugspunkt (unterer Bezugspunkt) bis zum oberen Abschluss des Gebäudes (oberer Bezugspunkt).

2.5  Höhenbezugspunkt, bezogen auf Meter über Normalhöhennull als Höchstmaß, hier 535,0 m ü.NHN<sup>1</sup>.

**3. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**

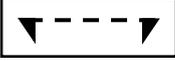
3.1  Baugrenze, gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

3.2  Umgrenzung von Flächen mit der Zweckbestimmung: Stellplätze

3.3  abweichende Bauweise, gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO  
In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Ferner darf die Länge der Gebäude 50 m überschreiten. Ausgenommen hiervon werden Gebäude ohne Aufenthaltsräume ohne seitlichen Grenzabstand zur Fl.-Nr. 779 (Hörwegstraße Nr. 8) mit einer Gebäudehöhe von bis zu 3,0 m und einer Gesamtlänge zur Grundstücksgrenze von bis zu 36 m errichtet.

<sup>1</sup> NHN: Höhe über Normalhöhen-Null im Deutsches Haupthöhennetz 2016 (DHHN 16, „Status 170“)

**4. Verkehrsflächen**

- 4.1  Straßenbegrenzungslinie
- 4.2  öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 4.3  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Geh- und Radweg
- 4.4  Ein- und Ausfahrtsbereich für Stellplätze

**5. Grünflächen**

-  Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung
-  Begleitgrün

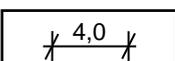
**6. Grünordnung**

- 6.1 Befestigte Flächen
- 6.1.1 Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen, beispielsweise als Schotterrasen, Rasenwabe, Grünpflaster oder mit Sickerfugen zu versehen.
- 6.1.2 Zufahrten und Zuwegungen sind barrierefrei zu gestalten.
- 6.2 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als unversiegelte Vegetationsflächen zu begrünen und zu bepflanzen.
- Je angefangener 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Laubbaum der 1. bis 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Bestehende Laubbäume sind hierbei nicht anrechenbar.
  - Ein Laubbaum der 1. oder 2. Wuchsordnung kann durch zwei Laubbäume 3. Wuchsordnung oder durch zwei Obstbäume ersetzt werden.
  - Mindestgröße und -qualität zum Zeitpunkt der Pflanzung: 3xv., Hochstamm oder Stamm-busch/Solitär,
  - Verwendung der Pflanzen gemäß der Artenliste Laubbäume (Ziffern C 5.1 C 5.2, C 5.3).
- 6.3 Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme (Art. 78 Abs. 2 BayBO) der Gebäude liegenden Pflanzperiode zu setzen. Die Freiflächen sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang festgesetzter Gehölze sind diese durch Gehölze der zulässigen Artenlisten in der jeweils festgesetzten Mindestgröße und -qualität nachzupflanzen.

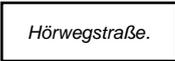
**7. Äußere Gestaltung als örtliche Bauvorschrift**

- 7.1 Es sind nur Flachdächer mit einer Hauptdachneigung 0° bis 5°, als Mindest- und Höchstmaß zulässig.
- 7.2 Flachdächer ab einer Dachflächengröße von 10 m<sup>2</sup> sind zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind die Flächen von Dachterrassen, haustechnischen Anlagen, Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren.
- 7.3 Ballfangzäune sind mit einer Höhe bis zu 6,0 m zulässig.

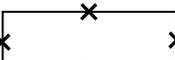
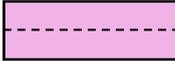
**8. Sonstige Festsetzungen**

- 8.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 8.3  Maßangabe in Metern, hier 4,0 m

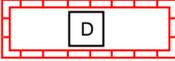
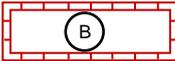
**C. HINWEISE****1 Planunterlage**

- 1.1  bestehende Flurgrenzen mit Flurstücksnummer, hier: z.B. 9
- 1.2  bestehende oberirdische Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer, hier: z.B. 8
- 1.3  Straßen- bzw. Bezeichnungen, hier z.B. Hörwegstraße“

**2 Hinweise durch Planzeichen**

- 2.1  Vorhandene Höhenlinien mit Angabe der Höhen über Normalnull in 0,5-Meter-Schritten, hier z.B. 535,0 m ü.NHN ermittelt aus dem DGM1<sup>2</sup>. Das dargestellte Gelände entspricht dem Zustand während der Planfertigung.
- 2.2  Vorhandene Höhen hier z.B. 536,16 m ü.NHN<sup>3</sup> (Fb: Fahrbahn-bestehend, Gel: Gelände, Mau: Mauer, Fb: FB: Erschließungsstraße geplant) aufgrund des vermessungstechnischen Aufmaßes Geosys-Eber Ingenieure (Lage- und Höhenplan) aus der KW 15-16 2022.
- 2.3  Vorhandener Baumbestand
- 2.4  Abzubrechender Gebäudebestand
- 2.5  Geplante Baukörper
- 2.6  Geplante Baumpflanzungen
- 2.7  Geplante bzw. vorhandene Nutzungen, hier z.B. Baukörper A der Grundschule

**3 Nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen**

- 3.1  Kartiertes Baudenkmal mit Kartierungsnummer, hier z.B. D-1-79-123-2, „Gedenkkapelle, sog. Marquartkapelle“
- 3.2  Kartiertes Bodendenkmal mit Kartierungsnummer, hier z.B. D-1-7834-0027 „Siedlung der späten Bronzezeit und der frühen Urnenfelderzeit, der Hallstattzeit und der mittleren und späten römischen Kaiserzeit sowie Brandgräber der späten Bronze- oder Urnenfelderzeit und Körpergräber der späten römischen Kaiserzeit“.

**4 Textliche Hinweise**

- 4.1 **Örtliche Bauvorschriften - Satzungen**  
Auf die „Satzung der Stadt Germering über örtliche Bauvorschriften für Werbeanlagen (WerbS)“ vom 26.03.2010, „Satzung über Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellplätze in der Stadt Germering (Stellplatzsatzung KfzFAbS)“ vom 19.03.2013, „Satzung über die Zulässigkeit und Gestaltung von Dachgauben (Dachgaubensatzung)“ vom 18.10.2008, Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ vom 19.01.2021 und „Satzung über die Gestaltung und Ausstattung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke und über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Freiflächen- und Gestaltungsatzung)“ vom 05.12.2022, in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.

<sup>2</sup> Laserscan-Befliegung München\_2021 in der Zeit vom 14.02. - 27.02.2022. Höhengenaugigkeit der Laserpunkte besser +/- 0,20 m, Höhenbezugssystem: DHHN2016

<sup>3</sup> DHHN2016, Status 170, Deutsches Haupthöhennetz von 2016 über NHN

- 4.2 **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.
- 4.3 **Barrierefreie Nutzung**  
Auf die DIN 18040<sup>4</sup> Teil 1 "Öffentlich zugängliche Gebäude" wird hingewiesen.
- 4.4 **Bauwasserhaltung**  
Bei Bauvorhaben, die bis unter den angenommenen mittleren Höchstwasserstand (MHW) von 530,9 m ü.NHN (Nord) bis 531,20 m (Süd) ü.NHN reichen, ist eine Bauwasserhaltung notwendig. Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich; diese ist vor Baubeginn beim Landratsamt Fürstenfeldbruck einzuholen. Da der Bemessungswasserstand auf einer Höhe von 532,8 m ü.NHN (Nord) bis 533,1 m ü.NHN (Süd) angenommen werden kann, sind gemäß DIN 18533<sup>5</sup> unterirdische Bauteile, die bis unter den Bemessungswasserstand reichen, gegen drückendes Wasser abzudichten. Sollte höheres Grundwasser oder Schichtenwasser angetroffen werden, kann auch mit weiteren baulichen Maßnahmen (wie Weiße Wanne) reagiert werden.
- 4.5 **Baumschutz**  
Auf die DIN 18920<sup>6</sup> sowie die RASP-LP 4<sup>7</sup> Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wird hingewiesen.
- 4.6 **Grenzabstand**  
Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis Art 50 AGBGB<sup>8</sup> hingewiesen.
- 4.7 **Artenschutz**  
Der Bauherr bzw. im Rahmen ihres Wirkungskreises die anderen am Bau Beteiligten dürfen nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen, die unter anderem für alle europäischen geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff. BNatSchG. Die zuständige Höhere Naturschutzbehörde (Regierung von Oberbayern) kann unter Umständen eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG oder eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 Nr. 5 BNatSchG gewähren, sofern zwingende Gründe dies erfordern oder eine unzumutbare Belastung vorliegt. Fällungen von Bäumen, Rückschnitte bzw. „Auf den Stock setzen“ von Gehölzen sollen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (in der Zeit vom 1.10. bis 28./29.02.) vorgenommen werden. Andernfalls ist sicher zu stellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützten Arten betroffen sind (z.B. durch ökologische Baubegleitung im Vorfeld der Gehölzfällung / -entfernung).
- 4.8 **Außenbeleuchtung**  
Auf § 41a BNatSchG<sup>9</sup> zum Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen, insbesondere einer ggf. notwendigen Anzeigepflicht bei deren Errichtung oder deren wesentlicher Änderung bei der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Fürstenfeldbruck wird hingewiesen.
- 4.9 **Vogelschlag**  
Auf die Möglichkeiten zur Vermeidung und Reduzierung von Vogelschlag an Glasflächen wird hingewiesen. Informationen: Broschüre „Glasflächen und Vogelschutz - Vogelfreundliches Bauen

<sup>4</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

<sup>5</sup> **DIN 18533-1:** Abdichtung von erdberührten Bauteilen - Teil 1: Anforderungen, Planungs- und Ausführungsgrundsätze, Ausgabe 2017-07, Beuth Verlag Berlin

<sup>6</sup> **DIN 18920:** „Vegetationstechnik im Landschaftsbau- Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2014-07, Beuth Verlag Berlin

<sup>7</sup> **RAS-LP 4:** Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und **Tieren** bei Baumaßnahmen, 1999 erschienen im Kirschbaum-Verlag: ISBN: 978-3-7812-1504-7

<sup>8</sup> **AGBGB:** „Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze“ i.d.F. vom 20.09.1982, zuletzt geändert durch § 14 Gesetz vom 23.02.2022 (GVBl. S. 718)

<sup>9</sup> ins BNatSchG durch Art. 1 Nr. 13 des Gesetzes zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908) eingefügt

mit Glas und Möglichkeiten für nachträgliche Schutzmaßnahmen“, LBV und NABU, 2010 sowie Veröffentlichung „Vogelschlag an Glasflächen“, Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), 2010/2019.

4.10 Entwässerung  
Das Bauvorhaben ist im Trennsystem zu entwässern.

4.11 Zugänglichkeit der Normblätter  
DIN-Normen, auf die in diesem Bebauungsplan verwiesen wird, sind beim Beuth Verlag, Berlin, zu beziehen und beim Deutschen Patent- und Markenamt in München<sup>10</sup> archivmäßig gesichert niedergelegt. Des Weiteren steht eine kostenfreie Recherchemöglichkeit an der Hochschule München<sup>11</sup> und Technischen Universität München<sup>12</sup>, in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm, zur Verfügung.

## 5. Artenlisten

### 5.1 Laubbäume 1. und 2. Wuchsordnung

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides auch Sorten „Allershausen“ „Cleveland“ „Emerald Queen“	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hain-Buche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata auch Sorten „Erecta“ „Roelvo“	Winter-Linde  Stadt Linde

### 5.2 Laubbäume 3. Wuchsordnung

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
Acer monspessulanum	Franz. Ahorn
Acer platanoides „Columnare“	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus „Fastigiata“	Hain-Buche
Carpinus betulus „Frans Fontaine“	Hain-Buche
Crataegus lavalleyi „Carrierii“	Apfel-Dorn
Crataegus monogyna „Stricta“	Weiß-Dorn
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Malus auch Sorten „Evereste“ „Red Sentinel“ „Street Parade“	Wild-Apfel
Prunus x schmittii	Zier-Kirsche

Obstbäume in Arten und Sorten (als Halb-/Hochstamm)

5.3 Bäume der Artenliste der Anlage zur „Satzung über die Gestaltung und Ausstattung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke und über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Freiflächen- und Gestaltungssatzung)“ vom 05.12.2022.

Aufgestellt am 09.05.2023  
Geändert

<sup>10</sup> **Deutsches Patent und Markenamt**, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München

<sup>11</sup> **Hochschule München - Bibliothek**, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße, 80335 München

<sup>12</sup> **Technische Universität München**, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Arcisstraße 21, 80333 München

**D VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der Stadtrat der Stadt Germering hat in der Sitzung vom 20.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am XX.XX.2023 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.05.2023 hat in der Zeit vom XX.XX.2023 bis XX.XX.2023 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom XX.XX.2023 hat in der Zeit vom XX.XX.2023 bis XX.XX.2023 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom XX.XX.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom XX.XX.2023 bis XX.XX.2023 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom XX.XX.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom XX.XX.2023 bis XX.XX.2023 beteiligt.

Der Stadtrat hat mit Beschluss des Stadtrates vom XX.XX.2023 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom XX.XX.2023 als Satzung beschlossen.

Siegel

Stadt Germering, den

.....  
Andreas Haas  
Oberbürgermeister

2. Ausgefertigt

Siegel

Stadt Germering, den

.....  
Andreas Haas  
Oberbürgermeister

3. Der Satzungsbeschluss ist am XX.XX.2023 ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel vor dem Rathaus Germering, Rathausplatz bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Der Bebauungsplan 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 § 214 BauGB sowie des § 215 BauGB wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan mit der Begründung liegt bei der Stadt Germering, Zimmer 402, 4. Stock während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Siegel

Stadt Germering, den

.....  
Andreas Haas  
Oberbürgermeister