



KONZEPT
STAND 13.11.2013

BEBAUUNGSPLAN

3. ÄNDERUNG „KLEINER STACHUS“

SATZUNGSPRÄAMBEL

Die Stadt Germering erlässt gemäß § 1 Abs. 8, §§ 2 bis 4b sowie §§ 9, 10, 13a des Baugesetzbuches – BauGB – i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), 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 Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO – i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) diesen Bebauungsplan als

S a t z u n g

B. FESTSETZUNGEN

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches alle Bebauungspläne.

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1  Kerngebiet, gemäß § 7 BauNVO, hier z.B. Teilbereich 3
- 1.2 Im MK 3 und MK 4 sind sonstige Wohnungen nur in den obersten beiden Geschossen zulässig.
- 1.3 Nicht zulässig sind im MK 3 und MK 4:
Vergnügungsstätten (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) und Tankstellen (§ 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).

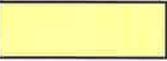
2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1  Grundfläche, hier z.B. 550 m².
- 2.2 Die zulässige Grundfläche darf, durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.
- 2.3  Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier z.B. 4 Vollgeschosse
- 2.4  Die maximal zulässige traufseitige Außenwandhöhe, gemessen vom festgesetzter unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. zum oberen Abschluss der Wand, hier z. B. 13,8 m.
Bei einer festgesetzten TAW von 10,8 m darf diese mit transparenten Brüstungen um bis zu 1,2 m überschritten werden.
- 2.5  Unterer Bezugspunkt über Normalnull, hier z.B. 541,40 m ü.NN
- 2.6 Die traufseitige Wandhöhe für Nebengebäude und Einhausungen von Tiefgaragenabfahrten, gemessen von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut ober bis zum oberen Abschluss der Wand wird mit 3,0 m im Mittel festgesetzt.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

- 3.1  Baulinie
- 3.2  Baugrenze
Diese dürfen mit transparenten erdgeschossigen Vordächern bis zu 1,2 m überschritten werden.

4. Verkehrsflächen

- 4.1  Verkehrsfläche
- 4.2  Straßenbegrenzungslinie

5. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 5.1  Flächen für Stellplätze
- 5.2  Ein- und Ausfahrt
- 5.3 Tiefgaragen sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen der Grundstücksflächen zulässig.
- 5.4 Tiefgaragenrampe müssen eingehaust werden.
- 5.5 Oberirdische Fahrradstellplätze sind mit transparenter Überdachung auszuführen.

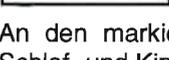
6. Immissionsschutz

- 6.1 Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren je m² Grundstücksfläche abgestrahlte Schalleistung die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691¹ tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) bzw. nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreitet:

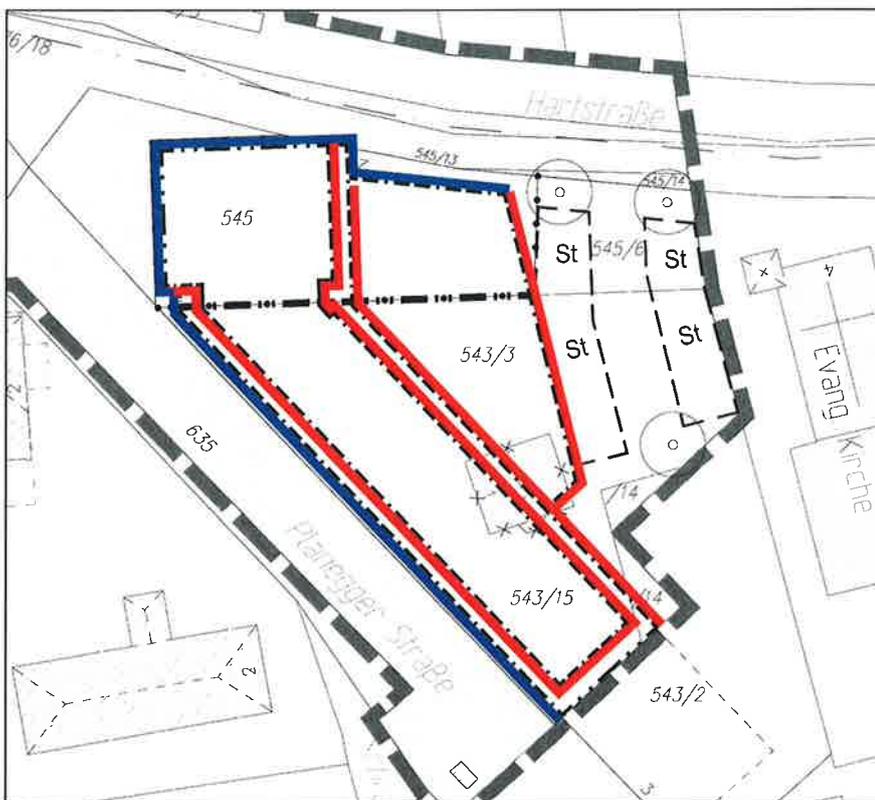
Teilfläche	Fläche [m ²]	Tag	Nacht
MK 3	668	62	47
MK 4	1.766	60	45

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

- 6.2 Gemäß DIN 4109², Tabelle 8, sind an den in der Nebenzeichnung Immissionsschutz farblich markierten Fassaden bzw. Baugrenzen folgende Gesamtschalldämm-Maße R'_{w,res} der Außenbauteile einzuhalten, sofern in den geplanten Gebäuden schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen werden (Nebenzeichnung Immissionsschutz):

	Wohnnutzung	R' _{w,res} > 40 dB
	Büronutzung	R' _{w,res} > 35 dB
	Wohnnutzung	R' _{w,res} > 35 dB.
	Büronutzung:	R' _{w,res} > 30 dB

An den markierten Fassaden ist während der Nachtzeit ein ausreichender Luftaustausch für Schlaf- und Kinderzimmer durch eine fensterunabhängige Belüftung sicherzustellen.

**Nebenzeichnung Immissionsschutz**

- 6.3 Die Decken und Wände im Bereich von Tiefgaragenrampen sind schallabsorbierend auszukleiden (mit Absorptionsgrad 0,5 bei 500 Hz). Die Regenrinnen im Bereich der Tiefgaragenzufahrt sowie mögliche Garagentore sind entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik auszuführen.

¹ DIN 45691: „Geräuschkontingentierung“, Ausgabe: 2006-12, Beuth Verlag Berlin

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

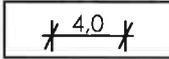
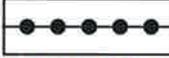
7. Grünordnung

- 7.1  Zu pflanzende Bäume, 1. Ordnung, StU 20-25.
Der genaue Standort der Bäume darf bis zu 2 m verschoben werden.
- 7.2 Flachdächer bis 5° Neigung sind entweder extensiv zu begrünen oder mit Solarenergieanlagen bzw. Sonnenkollektoren zu bestücken.
- 7.3 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.
- 7.4 Tiefgaragenüberdeckung:
Die nicht überbaute Flächen (begrünten Flächen des Baugrundstücks) der Tiefgarage sind mit Pflanzsubstrat von mind. 50 cm, im Bereich von Baum- und Strauchpflanzungen mit mind. 80 cm zu überdecken.

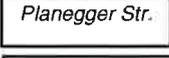
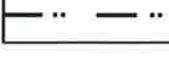
8. Gestalterische Festsetzungen

- 8.1  Dachneigung, hier z.B. von 0° bis 15°
- 8.2 Flachdächer bis 5° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind die Flächen von Dachterrassen, Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren.
- 8.3 Der Hauptfirst muss bei Sattel-, Walm-, Pultdächern etc. über die längere Seite des Gebäudes verlaufen.

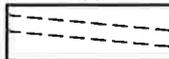
9. Sonstige Festsetzungen

- 9.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 9.2  Maßangabe in Metern, hier z. B. 4,0 m
- 9.3  Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung
- 9.4  Mit Gehrecht zu belastende Fläche
Innerhalb der dinglich zu sichernden Fläche ist das Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und der Stadt Germering zu belasten.

C. HINWEISE**1. Planunterlage**

- 1.1  bestehende Flurgrenzen mit Flurstücksnummer hier z. B. 545
- 1.2  bestehende oberirdische Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer, hier z.B. 1
- 1.3  Straßen- bzw. Bezeichnungen, hier z.B. Planegger Straße
- 1.4  Gemarkungsgrenze

2. Hinweise durch Planzeichen

- 2.1  abzubrechender oberirdische Haupt- und Nebengebäude
- 2.2  Bestehende Nutzungsgrenzen bzw. geplanter Fahrbahnverlauf

3. Textliche Hinweise

3.1 Örtliche Bauvorschriften - Satzungen

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

3.3 Barrierefreie Nutzung

Auf die DIN 18040³ Teil 1 "Öffentlich zugängliche Gebäude", die DIN 18040⁴ Teil 2 „Wohnungen“ und den Art. 48 BayBO "Barrierefreies Bauen" wird hingewiesen.

3.4 Bepflasterung

Es wird angeregt, im Gehwegbereich auf Kopfsteinpflaster oder Kleinpflaster und auf flach-wurzelnde Bepflanzung zu verzichten.

3.5 Immissionsschutz

Dem Bebauungsplan liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 213125/2 vom 11.10.2013 des Ingenieurbüros Greiner zugrunde.

Bei bauordnungsrechtlichen Verfahren, sowie bei Nutzungsänderungen, ist anhand eines schalltechnischen Gutachtens, von jedem anzusiedelnden Betrieb nachzuweisen, dass die festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden.

3.6 Hinweise zur Grünordnung

Auf die DIN 18920⁵ Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Bau-maßnahmen 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, dabei soll der Wärmebedarf maximal 70 kWh/(m²a) betragen.

3.9 Zugänglichkeit von Normen

Die DIN 45691 kann im Bauamt der Stadt Germering eingesehen werden. Weitere DIN-Normen, auf die in diesem Bebauungsplan verwiesen wird, sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen und beim Deutschen Patent- und Markenamt in München archivmäßig gesichert niedergelegt.

Aufgestellt am 25.06.2013
Geändert am 19.11.2013

Ausgefertigt am
Stadt Germering

Fürstenfeldbruck

.....
Andreas Haas
Oberbürgermeister


.....
Frank Reimann
Planverfasser

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 Ausgabe 1992-12 und DIN 18025-2 Ausgabe 1992-12

DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau- Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2002-08, Beuth Verlag Berlin

D VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Stadtrat der Stadt Germering hat in seiner Sitzung am 18.06.2013 beschlossen den Bebauungsplan „Kleiner Stachus“ zu ändern und diese 3. Änderung im Wege des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchzuführen.
2. Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Kleiner Stachus“ wurde in der Zeit von __.__.2013 bis __.__.2013 (einschl.) öffentlich ausgelegt. Die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom __.__.2013 am Verfahren beteiligt.
3. Die Stadt Germering hat mit Beschluss des Stadtrates vom __.__.2013 die 3. Änderung des Bebauungsplans „Kleiner Stachus“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Siegel

Germering, den __.__.2013

Andreas Haas
Oberbürgermeister

4. Der Satzungsbeschluss des Stadtrats vom __.__.2013 ist am __.__.2013 im Amtsblatt der Stadt Germering bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Kleiner Stachus“ 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. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Stadt während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Siegel

Germering, den __.__.2013

Andreas Haas
Oberbürgermeister