

Bebauungspläne

Der Bebauungsplan ist nach § 10 Abs. 1 BauGB eine Rechtsnorm (Satzung).

Ein Bebauungsplan bildet die rechtsverbindliche Grundlage für die städtebauliche Zulässigkeit eines Bauvorhabens in seinem Geltungsbereich.

Er gibt dem Bürger ein Recht auf seine Bebauung entsprechend seinen Festsetzungen.

Nicht für jedes Gebiet in Germering sind rechtsverbindliche Bebauungspläne vorhanden.

In solchen Fällen richtet sich die Bebauung nach § 34 BauGB – umliegende Bebauung.

Nach der Rechtsprechung setzt die Umgebung einen Rahmen für die dort zulässigen Vorhaben.

Das Vorhaben muss sich in die Eigenart der näheren Umgebung nach der Art der baulichen Nutzung, nach dem Maß der baulichen Nutzung, nach der Bauweise und nach der überbauten Grundstücksfläche einfügen.

In welchen Gebieten rechtsverbindliche Baubauungspläne vorhanden sind, können Sie bei den Mitarbeiterinnen des Stadtbauamtes – Bauordnung erfragen.

Zur Verdeutlichung der Festsetzungen eines Bebauungsplanes möchten wir Ihnen einige Begriffe kurz definieren:

Geschossflächenzahl (GFZ)

Sie bezeichnet die Nutzfläche, die im Verhältnis zur Grundstücksgröße auf dem Grundstück verwirklicht werden kann. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

Bei der Berechnung der GFZ ist die zum Zeitpunkt der Rechtskraft des jeweiligen Bebauungsplanes gültige Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) heranzuziehen.

alte Fassung BauNVO

- Vollgeschosse werden komplett angerechnet
- wenn das Dachgeschoss kein Vollgeschoss ist:
angerechnet werden die Flächen aller Aufenthaltsräume und Treppenträume einschließlich ihrer Umfassungswände bis zu einer lichten Höhe von 1,50 m

neue Fassung BauNVO (ab 1992)

- Vollgeschosse werden komplett angerechnet
 - wenn das Dachgeschoss kein Vollgeschoss, wird es nicht mit angerechnet
- zu beachten sind zudem die jeweiligen Festsetzungen des Bebauungsplanes

Grundflächenzahl (GRZ)

Gibt an, welcher Anteil der Grundstücksfläche mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Vollgeschoss

Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.

Bei Rückfragen können Sie sich gerne an uns wenden:

Anita Mayer (Technik)
089/89419-404
anita.mayer@germering.bayern.de

Astrid Ernst (Leiterin Bauordnung)
089/89419-402
astrid.ernst@germering.bayern.de

Katrin Bentenrieder (Sachbearbeiterin)
089/89419-403
katrin.bentenrieder@germering.bayern.de