

# Bebauungsplan

## mit Grünordnungsplan

### "Gewerbegebiet Germeringer Norden"

#### 1. Bauabschnitt

Stadt Germering

Stand:

Vorentwurf 20.12.2005

Entwurf 18.07.2006

Endgültige Planfassung 15.05.2007

## A. Planfassung

## B. Textliche Festsetzungen

## C. Hinweise

Planverfasser

Planungsgemeinschaft Zwischenräume  
Henning, Näbauer, Siedenburg, Meneses  
Architektinnen BDA, Architekt

Blutenburgstr.55, 80636 München

+ B. Weihs Landschaftsarchitektin BDLA  
Insterburger Str.7, 81929 München

Große Kreisstadt Germering

Rathausplatz 1

82110 Germering

## Präambel:

Die Stadt Germering erlässt gemäß § 2 Abs.1, §§ 9, 10 des Baugesetzbuches- BauGB- i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern-GO- i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), Art. 91 der Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bek. vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), Art. 3 Bayerisches Naturschutzgesetz-BayNatSchG-i.d.F.der Bek.vom 18.08.1998 (GVBl.S. 593) diesen Bebauungsplan als

### **Satzung.**

## B. Textliche Festsetzungen

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Die Sondergebiete sind als sonstige Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgesetzt.

Im Sondergebiet SO 1 ist ein Gartenmarkt zulässig.

Im Sondergebiet SO 2 ist ein Bau- und Gartenmarkt zulässig.

- 1.1.1 Zulässig sind Gebäude für Verkaufszwecke und Einrichtungen, die damit in funktionalem, betrieblichen Zusammenhang stehen, wie

- Büros
- Parkieranlagen
- Lagerräume und eingehaute Lagerplätze
- betriebliche Werkstätten
- betriebliche Sozialeinrichtungen
- sonstige Zubehör- und Nebenräume.

### 1.1.2 Verkaufsflächen

- a) Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird begrenzt
- im SO 1 - Gartenmarkt - auf insgesamt 4.535 qm
  - im SO 2 - Bau- und Gartenmarkt - auf insgesamt 8.100 qm, wovon 1.650 qm auf den Gartenmarktanteil entfallen dürfen.

### b) Zu den Verkaufsflächen zählen:

- Flächen, die dem Verkauf dienen, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen
- Kassenzonen und Schaufenster, soweit sie dem Kunden zugänglich sind
- Lagerflächen in den Fällen der integrierten Lagerhaltung bzw. des Verkaufs ab Lager und
- alle nicht in fest umbauten Räumen liegenden Verkaufsflächen (Freiflächen), soweit sie dauerhaft oder saisonal genutzt werden. Überdachte Freiflächen werden zu 50 %, nicht überdachte Freiflächen zu 25 % angerechnet.

- c) Der Anteil des innenstadtrelevanten Randsortimentes darf im
- Bau- und Gartenmarkt nicht mehr als 800 qm
  - Gartenmarkt nicht mehr als 400 qm betragen.
- (Auf die als Anlage beiliegende Liste zur Unterscheidung innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Waren des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2006 – sog. Ulmer Liste – wird hingewiesen)

1.2 Das Gewerbegebiet ist nach § 8 BauNVO festgesetzt.

1.2.1 Nicht zugelassen sind:

- Einzelhandelsbetriebe
- Tankstellen, ausgenommen betriebseigene Anlagen für den Eigenbedarf.

1.3 Auf den Grundstücken im Gewerbegebiet und in den Sondergebieten dürfen die Grundflächen der Gebäude und die Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO zusammen eine GRZ von maximal 0,8 nicht überschreiten.

1.4 Die angegebenen maximalen Wandhöhen beziehen sich auf die anliegende Hinterkante der Erschließungsstraße gegenüber den folgenden Gebäudeecken: im GE 1, im GE 3 im Südwesten, im GE 2 im Südosten und SO 1, im GE 4 im Nordwesten und im SO 2 in der Mitte der nördlichen Gebäudekante.

## 2. Bauweise und Baugestaltung

2.1 In den Sondergebieten sind Nutzungen innerhalb der festgesetzten Baulinien und -grenzen mit Gebäuden oder zumindest mit einer Mauer oder geschlossenen Wand mit mindestens  $h = 2,5$  m zu umschließen.

2.2 Im Gewerbegebiet GE 4 sind an den festgesetzten Baulinien Gebäude oder offene Dächer mit einer Umfassung auf mindestens  $2/3$  der Länge zu errichten.

2.3 Als Dachform sind Flachdächer zugelassen.

2.3.1 Ausnahmsweise sind flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis 8 Grad zugelassen.  
Von dieser Neigungsbeschränkung ausgenommen sind gefaltete Konstruktionen.

2.4 Der Einbau von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen ist auf den Dächern zulässig.

2.5 Flachdächer und flach geneigte Dächer sind ab einer Fläche von 50 qm extensiv zu begrünen. Es ist eine durchwurzelbare Schichtdicke von mind. 8 cm vorzusehen.

Dies gilt nicht bei Anordnung notwendiger technischer Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichtes, z.B. Gewächshäuser.

## 3. Werbeanlagen

3.1 Werbeanlagen entsprechend der Satzung der Stadt Germering über örtliche Bauvorschriften für Werbeanlagen (Werbs) sind nur entlang der Erschließungsstraßen zulässig.

3.2 Entlang der St. 2544 in und entlang den öffentlichen Grünflächen sind Werbeanlagen am Gebäude und in den Freiflächen unzulässig.

3.2.1 Ausgenommen sind einzelne Werbeanlagen am Gebäude, soweit das Gebäude hier mehr als 20 m von der jeweiligen Grundstücksgrenze entfernt ist.

- 3.3 In den Sondergebieten wird bei einer Werbeanlage für bis zu sechs Einzelbuchstaben die Höhe von maximal 2 m zugelassen.
- 3.4 Hinweisschilder für die Gewerbebetriebe und Einzelhandelsbetriebe außerhalb des jeweiligen Grundstücks sind nur an Sammelständern zulässig, an den im Plan dargestellten Standorten am Eingang des Gewerbegebietes.
4. Stellplätze/Nebenanlagen
- 4.1 Auf den Gewerbegrundstücken sind die Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellplätze gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Germering (Stellplatzsatzung-KfzFABS vom 12.8.1994) nachzuweisen.
- 4.1.1 Nicht zur Anwendung kommt § 4 Abs. 4 der Stellplatzsatzung.
- 4.2 In den Sondergebieten sind folgende Stellplätze und Fahrradabstellplätze nachzuweisen:  
SO 1 : 210 Stellplätze, 20 Fahrradabstellplätze  
SO 2 : 300 Stellplätze, 30 Fahrradabstellplätze.
- 4.3 Stellplätze, offen oder überdacht und Zufahrten dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der im Plan dargestellten Flächen für Stellplätze untergebracht werden.
- 4.4 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 4.5 Fahrradabstellplätze können auch außerhalb dieser Flächen angeordnet werden.
- 4.6 Entlang der Straße müssen die ausgewiesenen privaten Flächen für Stellplätze direkt von der Straße aus frei zufahrbar sein und dürfen nicht überdeckt oder eingezäunt werden.
- 4.7 Tiefgaragen, Rampen und Aufgänge sind nur zulässig innerhalb des festgesetzten Bauraumes.
- 4.8 Nebenanlagen sind in den überbaubaren Flächen unterzubringen.
- 4.9 Vor den überbaubaren Flächen gegenüber öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Verkehrsflächen sind keine privaten Verkehrsflächen, Lagerflächen oder Ausstellungsflächen zugelassen, es sei denn, sie sind per Planzeichen 5.1 festgesetzt..
5. Geländeanschüttungen und -abgrabungen  
Geländeanschüttungen oder -abgrabungen über die notwendigen Anpassungen an Erschließungsstraßen hinaus, sind über eine Höhe von 0,5 m nicht zugelassen. Ausgenommen sind Mulden und Rinnen für die Ableitung und Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser.
6. Befestigte Flächen
- 6.1 Wege, Zufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten (wasserdurchlässiger Belag oder offene, mindestens 2,5 cm breite Fugen, Rasengittersteine).
- 6.1.1. Wasserundurchlässige Beläge (z.B. dichter Asphalt) sind ausnahmsweise zugelassen, wenn technische oder betriebliche Vorschriften dies notwendig machen und dies nachgewiesen wird.

- 6.2 Die Befestigungen der Stellplätze sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- 6.3 Bei Senkrechtstellplätzen ist maximal eine Stellplatztiefe von 4,50 m zu befestigen und der notwendige KFZ- Überstand zu begrünen.
7. Einfriedungen
- 7.1 Einfriedungen der Vorbereiche vor den festgesetzten Baulinien und -grenzen sind gegenüber von öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen nicht zulässig.
- 7.2 Einfriedungen um die Flächen nach Planzeichen 6.4 sind unzulässig.
- 7.3 Einfriedung zu den übrigen Seiten sind als sockellose, einfache Maschendraht- oder Stahlgitterzäune mit maximaler Zaunhöhe von 1,80 m, hinterpflanzte mit einer Wildhecke (siehe textliche Festsetzung 8.2.2), zugelassen.
- 7.4 Entlang der Baulinien sind in nicht bebauten oder genutzten Bereichen, Wände Mauern oder Zäune und Tore nach der textlichen Festsetzung 2.1 und 2.2 zwingend festgesetzt, entlang der Baugrenzen zugelassen.  
Die Höhenbeschränkung der textlichen Festsetzung 7.2 gilt in beiden Fällen nicht.
8. Grünordnung
- 8.1 Allgemein
- 8.1.1 Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.
- 8.1.2 Bäume sind, soweit nicht andere Festsetzungen genaueres vorgeben, in einer Mindestpflanzgröße von STU 20-25 cm zu pflanzen. Es sind standortgerechte, möglichst standortheimische Arten zu verwenden. (Empfohlene Arten, siehe Hinweise unter Artenlisten).  
  
Per Planzeichen festgesetzte Bäume sind auf die zu erbringende Menge (textliche Festsetzungen 8.1.6, 8.2.1, 8.3.2) anzurechnen.
- 8.1.3 Zur Begrünung der Erschließungsstraße in Ost- Westrichtung ist als Leitbaumart der Spitzahorn, an der Augsburgener Straße die Winterlinde zu verwenden.
- 8.1.4 Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen ist pro Baum eine durchwurzelbare (überdeckte) Mindestpflanzfläche von 9 qm vorzusehen. Bei Baumgräben ist eine Mindestbreite von 2,50 m vorzusehen.  
Ausnahmsweise kann die Breite unterschritten werden, sofern die angrenzenden Flächen wasserdurchlässig gestaltet und mit durchwurzelbarem Baumgrubensubstrat entsprechend unterbaut sind.
- 8.1.5 Die Verwendung von Koniferen ist bei Bepflanzungen ausgeschlossen mit Ausnahme von Waldkiefern (Föhren).
- 8.1.6 Zur Begrünung und Gliederung der Stellplätze und der Erschließungsräume ist je 5 Stellplätze mindestens 1 Baum als Großbaum der Wuchsklasse I oder mittelgroßer Baum der Wuchsklasse II zu pflanzen (Empfohlene Arten, siehe Hinweise Artenlisten 1 und 2).  
(Zu Sondergebieten siehe textliche Festsetzung 8.2.7.)
- 8.1.7 Ausnahmsweise kann von der Festsetzung der Grünordnungsplanung in Lage und Fläche geringfügig abgewichen werden, in der Lage einzelner per Planzeichen festgesetzter Bäume im Umkreis von 10 m, sowie der Pflanzqualitäten (Mindestgröße) einzelner festgesetzter Bäume um eine Qualitätsstufe.

Baumbestand und die zu pflanzenden Bäume nach der textlichen Festsetzung 8.1.6 können auf diese zu erbringenden Bäume angerechnet werden.

## 8.2 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

8.2.1 Auf den bebauten Grundstücken ist je 150 qm nicht überbauter Fläche ein großer/ mittelgroßer Baum als heimischer Laubbaum der Wuchsklasse I - II, zu pflanzen und zu erhalten (Empfohlene Arten, siehe Hinweise Artenliste 1 und 2). Baumbestand und die zu pflanzenden Bäume nach der textlichen Festsetzung 8.1.6 können auf diese zu erbringenden Bäume angerechnet werden.

8.2.2 Zäune sind je Laufmeter mit einer mindestens einreihigen Wildhecke aus laubabwerfenden Gehölzen Mindestqualität 2 x v h 100-150 (Empfohlene Arten siehe Hinweise Artenliste 3) zu begrünen.

Thujen- und Koniferenhecken zur Umfriedung des Grundstückes sind unzulässig.

8.2.3 Die nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen zu begrünen, spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes zur jeweiligen Vegetationsperiode.

8.2.4 Fassaden nach Westen und Süden sind mindestens je 8 m mit einem hochwüchsigen, selbstklimmenden Gehölz, Rank- oder Klettergehölze an geeigneten Rankhilfen zu begrünen.

Insgesamt sind mindestens 1/3 der Fassaden zu schattieren.

Mindestpflanzqualität Solitär h:100-125 cm (Empfohlene Arten, siehe Hinweise Artenliste 4).

Ausgenommen hiervon sind Gewächshäuser und Glasanbauten. Soweit nicht gravierende betriebsbedingte Interessen entgegenstehen, ist mit entsprechenden Gehölzvorpflanzungen eine Schattierung zu erreichen.

8.2.5 Auf den per Planzeichen 6.4 festgesetzten Flächen sind, sofern die Flächen breiter als 3 m sind, je 10 qm zusätzlicher Fläche mindestens ein Großstrauch Mindestgröße Sol. 3 x v 100-150 oder 3 Normalsträucher 2 x v h 100-150 zu pflanzen und zu erhalten (Empfohlene Arten siehe Hinweise Artenliste 3 und Beispielhaftes Pflanzschema zur Festsetzung als Anlage)).

Die Flächen sind mit Staudenmischungen anzusähen, die dem wechselfeuchten Standort der Mulden bzw. der teilweisen Beschattung durch die Gehölze Rechnung tragen. Die Pflege der Ansaatflächen ist auf eine Mahd nach dem Winter zu beschränken (siehe Pflanzschema als Anlage).

Empfohlenen Ansaatmischungen siehe in den Hinweisen Liste 5 und 6.

8.2.6 Auf den per Planzeichen 6.3 festgesetzten Flächen ist eine Dauerbegrünung zu erstellen. Diese ist gestalterisch mit den angrenzenden Flächen nach der textlichen Festsetzung 9.2 bzw. den öffentlichen Flächen abzustimmen.

8.2.7 In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind die Stellplätze ausschließlich mit Acer platanoides - Spitzahorn zu begrünen.

Insgesamt sind zur Begrünung der Sondergebiete für große und mittelgroße Bäume ausschließlich Arten der Artenliste 1 und 2 zu wählen.

8.2.8 Mit jedem Bauantrag, Antrag auf Genehmigungsfreistellung oder Antrag im Zustimmungsverfahren ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, in dem die Inhalte der grünordnungsplanerischen Festsetzungen nachgewiesen und weiterentwickelt sind (Maßstab mindestens 1:200).

### 8.3 Öffentliche Grün- und Freiflächen

- 8.3.1 Die öffentlichen Grünflächen samt Ausgleichsflächen sind im Rahmen der Erschließungsplanung spätestens 1 Jahr nach deren Fertigstellung zur jeweiligen Vegetationsperiode anzulegen und außerhalb der anzulegenden Wegeflächen zu begrünen.
- 8.3.2 Auf den Ausgleichsflächen nach Planzeichen 6.2 sind mind. 20 % der Flächen mit lockeren Gehölzpflanzungen, die den Charakter von Feldholzinseln oder wärme-liebenden Gebüschgruppen haben, auszustatten und zu entwickeln. 30% der gepflanzten Bäume haben einer Mindestpflanzgröße von STU 18-20 zu entsprechen.

Es sind ausschließlich mit \* gekennzeichnete Arten aus den empfohlenen Artenlisten 1, 2 und 3 in den Hinweisen zu wählen. Um die Gehölzgruppen sind Wildstaudensäume zu entwickeln. Die restlichen Flächen sind als extensive, trockene Wiesenflächen zu begrünen und zu pflegen. Vorhandene Vegetationsstrukturen, wie Einzelgehölze können, soweit sie dem Gesamtentwicklungsziel nicht widersprechen, integriert werden.

### 9. Umgang mit unverschmutztem Niederschlagswasser

- 9.1 Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen, die nicht als Brauchwasser genutzt werden, müssen entsprechend den entwässerungstechnischen Bestimmungen kontrolliert, flächig und unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Bodenzone versickert werden.
- 9.2 Die Rückhalte-/Versickerungsgräben sind in den dafür vorgesehenen Bereichen (Planzeichen 6.4) anzulegen. Die Festsetzungen zur Begrünung dieser Bereiche bleiben davon unberührt.

### 10. Schallimmissionsschutz

#### 10.1 Gewerbegeräusche:

Das Plangebiet ist hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert.

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen je m<sup>2</sup> Grundfläche (ohne Berücksichtigung von festgesetzten Grünflächen) folgende richtungsabhängige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel in dB(A)/m<sup>2</sup> nicht überschreiten:

	nach Westen und Norden		nach Süden		nach Osten	
GE 1	65	50	65	50	65	50
GE 2	65	50	65	50	65	50
GE 3	65	50	65	50	65	50
GE 4	65	50	58	43	65	50
SO 1	65	50	60	45	65	49
SO 2	65	50	60	44	60	40

Der Nachweis der Einhaltung der sich aus den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln ergebenden zulässigen Geräuschimmissionsanteilen  $L_{r,zul}$  der einzelnen Betriebe ist nur für folgende Immissionsorte zu führen:  
Westen: Nächstgelegenes Wohnhaus im Geltungsbereich des Bebauungsplans IG 28

Norden: Wohnhaus im Außenbereich auf Fl.-Nr. 1458

Osten: Wohnhaus auf Fl.-Nr. 1333/1

Süden: Friedhof bzw. Wohnhaus im Mischgebiet Fl.-Nr. 1263/55

Dabei ist zu beachten, ob sich der Immissionsort noch im Einwirkungsbereich der Betriebsanlage im Sinne von Abs. 2.2 der TA Lärm vom 26.8.1998 befindet. Unterschreitet der sich auf Grund der Festsetzung ergebende zulässige Immissionsanteil des Betriebes den am Immissionsort geltenden Immissionsrichtwert um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich der zulässige Immissionsanteil auf den Wert  $L_{r,zul} = \text{Immissionsrichtwert} - 15 \text{ dB(A)}$ . [Relevanzgrenze in Anlehnung an den Entwurf der DIN 45691 vom Mai 2005].

- 10.2 Mit dem Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung ist im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens der Nachweis zu führen, dass die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel durch das entsprechende Vorhaben nicht überschritten werden.

Der Nachweis ist für die in den Festsetzungen genannten Immissionsorte zu führen. Die Schallausbreitungsberechnung ist nach dem überschlägigen Verfahren nach Gl 4 in Abschn. A.2.4 der TA Lärm mit  $K_0=0 \text{ dB}$  durchzuführen. Auf die Nachweise kann verzichtet werden, wenn offensichtlich ist, dass es sich um einen nicht störenden, geräuscharmen Betrieb (z.B. nur Büronutzung) handelt.

- 10.3 Die Festsetzung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel gilt nicht in Bezug auf Immissionsorte innerhalb des Gewerbegebietes. Innerhalb des Gewerbegebietes ist bei der Planung der Betriebsanlagen darauf zu achten, dass auf den jeweiligen unmittelbaren Nachbargrundstücken innerhalb des Gewerbegebietes an den nächstgelegenen Nachbarimmissionsorten (Fenster von Aufenthaltsräumen) bzw. wenn das Nachbargrundstück nicht bebaut ist, an den nächstgelegenen Baugrenzen die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete gemäß 6.1.b TA Lärm eingehalten werden.

10.4 Baulicher Schallschutz

An allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume im Sinne von Anmerkung 1 in 4.1 der DIN 4109 (Nov. 1989) befinden, sind bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden.

Für Festlegungen der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist im gesamten Gewerbegebiet Lärmpegelbereich IV gemäß Tab. 8 der DIN 4109 zugrunde zu legen.

Abweichend hiervon gelten bei Fassaden und Dachflächen, die nicht von den jeweiligen Straßen abgewandt sind, die Anforderungen des Lärmpegelbereichs V gemäß Tab. 8 der DIN 4109 innerhalb folgender Abstände:

90 m zur Mittelachse der neuen Bundesstraße B 2  
40 m zur Mittelachse der Zubringerstraße zur B 2 (B 2 alt)  
40 m zur HAUPTerschließungsstraße des Gewerbegebietes

Für Schlaf- oder Kinderzimmer im Gewerbegebiet sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

11. Versorgungsleitungen

Die Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

12. Erneuerbare Energien

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen sind Gebäudeöffnungen, die den Anschluss an eine regenerative Wärmeversorgung ermöglichen, vorzusehen.

## C Hinweise durch Text

1. **Plangrundlagen**  
Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurde von der Stadt Germering zur Verfügung gestellt. Der Baumbestand wurde auf Grundlage von Ortsbegehungen und durch Vermessung ergänzt.
2. **Bauschutzbereich**  
Im Norden des Bebauungsplanumgriffs entlang der Bundesstraße B 2 liegt ein Streifen in der Zone gem. § 9 Abs. 1 und 2 FStrG. Bei einer Bebauung innerhalb dieses Bereiches ist eine Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde einzuholen. Bauräume sind innerhalb dieser Flächen nicht ausgewiesen.  
  
Entlang der Staatsstraße ist auf freier Strecke Art.23 Abs. 1 BayStrWG einzuhalten.  
  
Im südlichen Bereich des Bebauungsplanumgriffs verläuft in Ost-West-Richtung eine Richtfunkstrecke der deutschen Telekom AG (Niederlassung München) in einer Höhe oberhalb 40 m.
3. **Sichtflächen**  
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen nicht errichtet werden: Hochbauten, Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. Mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten und Stellplätze errichtet werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenverwaltung abzusprechen.
4. **Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen,** unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG, der Meldepflicht. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege vermutet Bodenfunde im Plangebiet. Deshalb sind rechtzeitig vor Beginn von Erdarbeiten die zuständigen Stellen zu informieren.
5. **Immissionen Landwirtschaft**  
Die im Osten, Westen und Norden anschließenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Mit Immissionen durch die Bewirtschaftung ist zu rechnen.
6. **Ver-/Entsorgung und Erschließung**  
Das Baugrundstück ist durch die zentrale Wasserversorgungsanlage der Stadt Germering und die Abwasserbeseitigungsanlage des Amperverbandes erschlossen.  
Die Grundstücksentwässerung muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.  
Der Eigentümer hat sich selbst gegen Grund- und Schichtwasser zu sichern. Die ausreichende Versorgung mit Hydranten ist zu sichern.
7. **Gegenüber den landwirtschaftlich genutzten Flächen außerhalb des Bebauungsplanumgriffs sind Pflanzmindestabstände nach Art. 47ff. AGBGB für Bäume, Sträucher und Zäune einzuhalten.**
8. **Empfehlungen für Baum- und Strauchpflanzungen**  
Für die Bepflanzung der Ausgleichsflächen sind ausschließlich die mit \* ver-

sehenen Arten zu verwenden.

#### 8.1 ARTENLISTE 1 Wuchsklasse I Großbäume

Acer platanoides	- Spitzahorn
* Betula pendula	- Sandbirke
* Fagus sylvatica	- Rotbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
* Quercus robur	- Stieleiche
Quercus petraea	- Traubeneiche
* Tilia cordata	- Winterlinde
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
* Pinus silvestris	- Waldkiefer, Föhre

#### 8.2 ARTENLISTE 2 Wuchsklasse II mittelgroße Bäume

* Acer campestre	- Feldahorn
* Carpinus betulus	- Hainbuche
* Prunus avium	- Vogelkirsche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sorbus domestica	- Speierling
* Ulmus minor	- Feldulme

#### 8.3 ARTENLISTE 3 Großsträucher (G) und Sträucher

* Berberis vulgaris	- Berberitze
* Cornus sanguinea	- Hartriegel
Cornus mas	- Kornelkirsche (G)
* Corylus avellana	- Haselnuss (G)
* Crataegus monogyna	- Weißdorn (G)
* Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
* Ligustrum vulgare	- Liguster
* Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
* Malus communis	- Wildapfel
* Prunus spinosa	- Schlehdorn
* Rhamnus catharticus	- Kreuzdorn
* Rosa canina	- Hundsrose
Rubus idaeus	- Himbeere
Salix caprea	- Salweide (G)
Sambucus nigra	- Holunder (G)
* Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball (G)

#### 8.4 ARTENLISTE 4

Selbstklimmende Gehölze zur Begrünung der Fassaden geeignet

Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	- Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia "Englmannii"	- Wilder Wein
Hydrangea petiolaris "arborescens"	- Kletterhortensie

Ranker und Kletterer für Rankhilfen geeignet:

Aristolochia macrophylla	- Pfeifenwinde
Celastrus orbiculatus	- Baumwürger
Lonicera in kletternden Arten und Sorten	- Kletterndes Geißblatt, Heckenkirsche Blaurebe

Wisteria sinensis-

Kletterrosen in Arten und Sorten

8.5 ARTENLISTE 5	8.6 ARTENLISTE 6
Saatgutmischung für Flächen nach Planzeichen 6.4 100% Kräuteranteil Bereiche: vorwiegend sonnig Menge 220g/100qm	Saatgutmischung für Flächen nach Planzeichen 6.4, 54%Kräuteranteil Bereiche: Mulden, wechselfeucht Menge 300g/100qm
<i>Ajuga reptans</i>	<i>Ajuga reptans</i>
<i>Astrantia major</i>	<i>Alchemilla millefolia</i>
<i>Aquilegia vulgaris</i>	<i>Achillea ptarmica</i>
<i>Arum maculatum</i>	<i>Anthriscus sylvestris</i>
<i>Anemone nemorosa</i>	<i>Betonica officinalis</i>
<i>Astrantia major</i>	<i>Bistorta officinalis</i>
<i>Campanula patula</i>	<i>Cardamine pratensis</i>
<i>Campanula rapunculoides</i>	<i>Carum carvi</i>
<i>Campanula trachelium</i>	<i>Centaurea jacea</i>
<i>Centaurea stuebe</i>	<i>Cirsium oleraceum</i>
<i>Clinopodium vulgare</i>	<i>Cirsium palustre</i>
<i>Dipsacus sylvestris</i>	<i>Crepis biennis</i>
<i>Echium vulgare</i>	<i>Epilobium parviflorum</i>
<i>Epilobium angustifolium</i>	<i>Eupatorium cannabinum</i>
<i>Epilobium parviflorum</i>	<i>Filipendula ulmaria</i>
<i>Galium album ssp. Album</i>	<i>Galium album</i>
<i>Galium verum</i>	<i>Geranium pratense</i>
<i>Geranium robertianum</i>	<i>Geum rivale</i>
<i>Hieracium lachenalii</i>	<i>Hypericum maculatum</i>
<i>Kanautia sylvestris</i>	<i>Hypericum tetrapterum</i>
<i>Lamium maculatum</i>	<i>Hieracium lachenalii</i>
<i>Lathyrus sylvestris</i>	<i>Heracleum spondylium</i>
<i>Lathyrus vernus</i>	<i>Lotus uliginosus</i>
<i>Lotus corniculatus</i>	<i>Latyrus pratensis</i>
<i>Malva moschata</i>	<i>Leontodon autumnalis</i>
<i>Myosotis sylvatica</i>	<i>Lysimachia vulgaris</i>
<i>Oenothera biennis</i>	<i>Lythrum salicaria</i>
<i>Papaver rhoeas</i>	<i>Lycopus europaeus</i>
<i>Plantago lanceolata</i>	<i>Myosotis sylvatica</i>
<i>Potentilla erecta</i>	<i>Origanum vulgare</i>
<i>Primula elatior</i>	<i>Pimpinella major</i>
<i>Prunella vulgaris</i>	<i>Prunella vulgaris</i>
<i>Onobrychis viciifolia</i>	<i>Ranunculus acris</i>
<i>Origanum vulgare</i>	<i>Sanguisorba officinalis</i>
<i>Reseda lutea</i>	<i>Silene dioica</i>
<i>Rhinanthus alectorolophus</i>	<i>Silene flos-cuculi</i>
<i>Senecio jacobaea</i>	<i>Succisa pratensis</i>
<i>Silene dioica</i>	Gräserarten:
<i>Silene latifolia ssp. Alba</i>	<i>Agrostis stolonifera</i>
<i>Stachis sylvatica</i>	<i>Alopecurus pratensis</i>
<i>Silene nutans</i>	<i>Anthoxantum odoratum</i>
<i>Stellaria holostea</i>	<i>Cynosurus cristatus</i>
<i>Tanacetum vulgare</i>	<i>Deschampsia cespitosa</i>
<i>Teucrium chamaedrys</i>	<i>Festuca pratensis</i>

Verbascum thapsus	Holcus lanatus
Verbascum nigrum	Phleum pratense
Viccia cracca	Poa pratensis
	Trisetum flavescens

## Anlage 1: sog. Ulmer Liste

### Liste zur Unterscheidung innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Waren:

#### a) Liste innenstadtrelevanter Waren

- Antiquitäten, Kunstgegenstände
- Arzneimittel, orthopädische und medizinische Produkte
- Baby- und Kinderartikel
- Bastelartikel
- Blumen
- Briefmarken
- Brillen und –zubehör, optische Erzeugnisse
- Bücher, Zeitungen, Zeitschriften
- Büromaschinen, Büroeinrichtung (ohne Büromöbel), Organisationsmittel, Personalcomputer
- Devotionalien
- Drogeriewaren, Parfüms, Kosmetika
- Elektrogeräte („weiße Ware“), Nähmaschinen, Leuchten
- Fahrräder
- Feinmechanische Erzeugnisse
- Foto, Fotozubehör
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren, Silberwaren
- Jagd- und Angelbedarf
- Lebensmittel: Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Naturkost
- Lederwaren, Kürschnerwaren, Galanteriewaren
- Musikinstrumente, Musikalien
- Oberbekleidung: Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung, Haus- und Heimtextilien (ohne Teppiche und Bodenbeläge), Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf
- Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren, Schulbedarf
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel, Campingartikel
- Uhren, Schmuck
- Unterhaltungselektronik („braune Ware“)
- Waffen
- Wasch- und Putzmittel
- Zooartikel, Tiere, Tiernahrung- und pflegemittel

#### b) Liste nicht-innerstadtrelevanter Sortimente

- Autozubehör, -teile, -reifen
- Badeeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse
- Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren
- Boote und Zubehör
- Brennstoffe, Holz- und Holzmaterialien, Kohle, Mineralölerzeugnisse
- Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge
- Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen
- Möbel, Küchen

Soweit im Einzelfall bestimmte Artikel in keiner der beiden Listen aufgeführt sind, sind sie nach sachlogischem Zusammenhang einer der benannten Artikelgruppen zuzuordnen.

Ausgefertigt:

Germering, den .....

München, den .....

.....  
Evelyn Richter  
Zweite Bürgermeisterin  
Stadt Germering

.....  
Planungsgemeinschaft  
Zwischenräume