

---

**BEBAUUNGSPLAN IG 21.3  
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN  
BEREICH „WALKÜRENSTRASSE“**

**05.11.2002**

# Planzeichnung Übersicht













Bodendenkmal  
Siedlungsreste

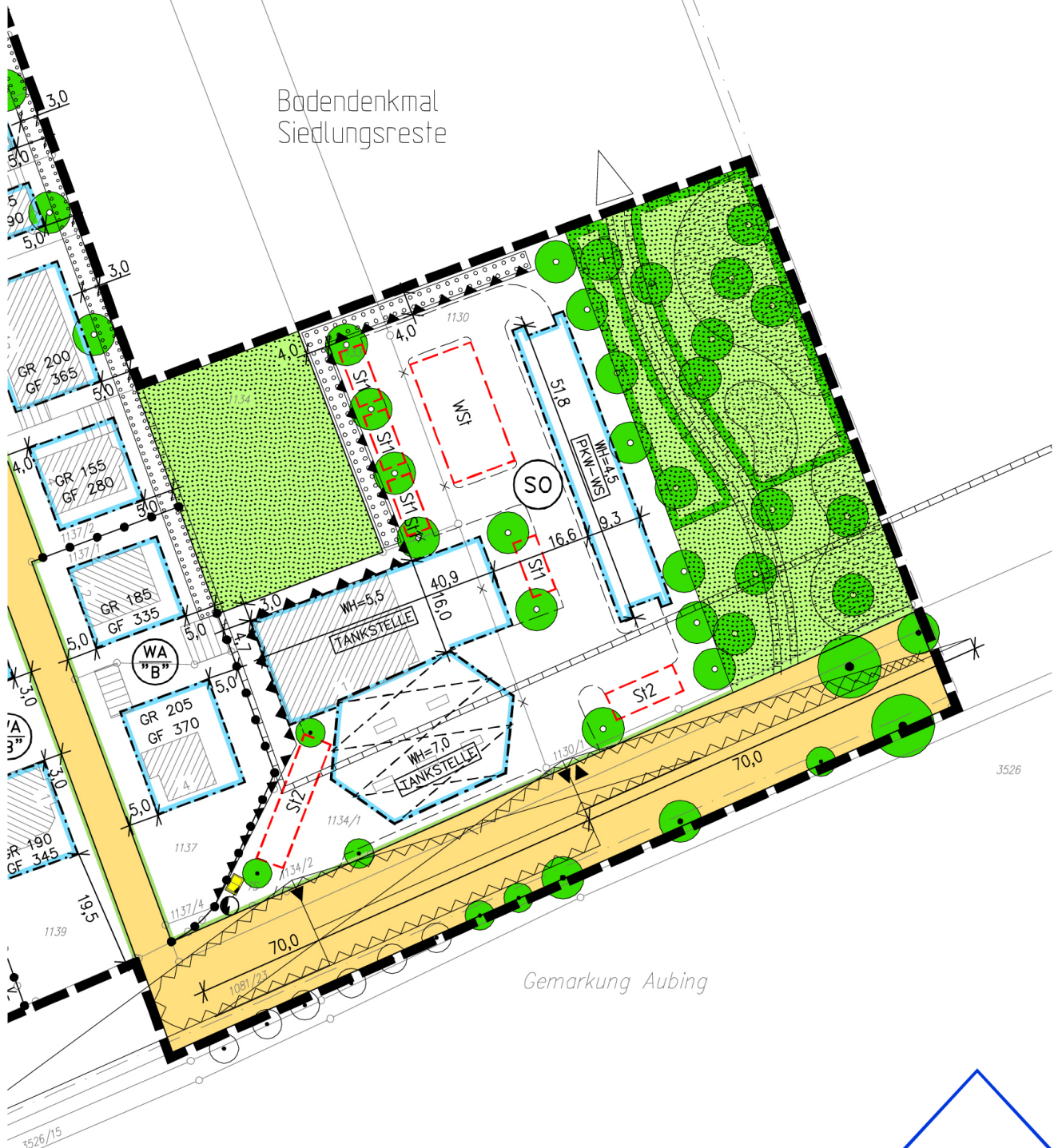




Gemarkung Aubing

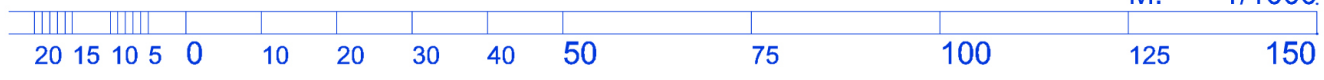
3528

Badendenkmal  
Siedlungsreste



3526

Gemarkung Aubing





## SATZUNGSPRÄAMBEL

Die Stadt Germering erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und 4, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB – i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO – i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO – i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433), Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.08.1998 (GVBl. S. 593, BayRS 791-1-U) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO – i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) diesen Änderungsbebauungsplan als



## SATZUNG

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches alle früher festgesetzten Bebauungs- und Baulinienpläne.

### A. FESTSETZUNGEN

#### I. TEIL 1 - WOHNGEBIETE


##### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1  Reines Wohngebiet, mit Unterteilung für die Anordnung der Garagen und Stellplätze hier z. B. Bereich A
- 1.2  Allgemeines Wohngebiet, mit Unterteilung für die Anordnung der Garagen und Stellplätze hier z. B. Bereich B

##### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 **GR 115** zulässige Grundfläche, z. B. 115 m<sup>2</sup>  
Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zum doppelten Wert der angegebenen Grundfläche überschritten werden.“
- 2.2 **GF 210** maximal zulässige Geschossfläche, z. B. 210 m<sup>2</sup>  
Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche ganz mitzurechnen.

##### 3. Bauweise, Baugrenze

- 3.1  Baugrenze  
Die Baugrenze darf bei seitlicher Grenzbebauung (Baulinien) mit erdgeschossigen Wintergärten überschritten werden. Dabei darf eine Bautiefe von 3,0 m, gemessen von der Hauswand, nicht überschritten werden. Die Breite kann gewählt werden zwischen:
- maximal der gesamten Hausbreite (d. h. ohne seitlichen Grenzabstand) oder,
  - einem Grenzabstand von 2,0 m zur jeweiligen seitlichen Grundstücksgrenze (d. h. einseitiger oder zweiseitiger seitlicher Grenzabstand von jeweils 2,0 m).

3.2  Baulinie

#### 4. Höhe baulicher Anlagen

4.1 Die traufseitige Wandhöhe (siehe Teil 3 Nr. 3) darf max. 6,5 m betragen.


4.2 Diese Wandhöhe darf durch eine vertikal um mind. 2,5 m bis max. 3,5 m zurückversetzte Außenwand mit max. 3,0 m überschritten werden. Dies gilt auch für die firstseitige Wandhöhe des Pultdaches.

Die maximale Firsthöhe wird gemessen von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum obersten Punkt des Daches (Firstlinie). Sie beträgt bei Gebäuden mit der Breite:

- bis einschließlich 8,0 m	9,9 m;
- von 8,0 m bis einschließlich 9,0 m	10,3 m;
- von 9,0 m bis einschließlich 10,0 m	10,7 m;
- von 10,0 m bis einschließlich 11,0 m	11,1 m;
- von 11,0 m bis einschließlich 12,0 m	11,5 m.

#### 5. Bauliche Gestaltung der Gebäude

5.1 Doppelhäuser und Hausgruppen gelten gestalterisch als ein Gebäude.

5.2  Firstrichtung

5.2.1 Der First muss über die längere Seite des Gebäudes verlaufen.

5.3 Zusammengebaute Gebäude und Wintergärten müssen profilgleich (d. h. gleiche Dachneigung, Dachform, Gebäudehöhe) gestaltet und ohne Versatz aneinander gebaut werden.

5.4 Es sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° bis 40° zulässig. Ausgenommen sind Mansarddächer, hier darf die Dachneigung für den Mansardteil von 75° bis 85° betragen.

5.5 Die maximale Gebäudebreite, gemessen von Außenwand zur Außenwand, beträgt 12,0 m.

5.6 Dachaufbauten:

5.6.1 Dachaufbauten wie Gauben und Zwerchgiebel sind zulässig.

5.6.2 Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig.

5.6.3 Alle Dachaufbauten eines Gebäudes sind in Material und Größe einheitlich auszuführen.

5.6.4 Der Abstand der Dachaufbauten zueinander muss mind. so viel wie die Breite der einzelnen Dachaufbauten betragen. Der Abstand zum Ortgang muss bei Gauben mind. 1,5 m, bei Zwerchgiebeln mind. 2,5 m betragen. Die maximal zulässige Breite je Dachgaube beträgt 2 m.

5.7 Dacheinschnitte sind unzulässig

5.8 Abgrabungen, Aufschüttungen, Lichtgräben und Geländeänderungen sind unzulässig.



## 6. Einfriedungen

Abweichend zur Einfriedungssatzung sind im Bereich der Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nur sockellose Maschendrahtzäune mit hinterpflanzten Hecken zulässig.

## 7. Garagen, Tiefgaragen, Stellplätze und Nebengebäude

7.1 Die Grundfläche darf bei:

- Einzelgaragen einschließlich Nebenräume maximal 20 m<sup>2</sup>;
  - Doppelgaragen einschließlich Nebenräume maximal 40 m<sup>2</sup>;
  - Dreifachgaragen einschließlich Nebenräume maximal 60 m<sup>2</sup>;
- betragen.

### 7.2 Garagen und Stellplätze - Bereich A (andere Festsetzung anstelle § 4 KFZFAbs)

7.2.1  Flächen für Garagen

7.2.2 Garagen dürfen nur innerhalb der festgesetzten Flächen errichtet werden. Anstelle von Garagen können Stellplätze, auch außerhalb der für Garagen festgesetzten Flächen errichtet werden.

7.2.3 Kann die erforderliche Anzahl der gesamten Stellplätze nicht im festgesetzten Bereich untergebracht werden bzw. übersteigt deren Anzahl die oberirdisch zulässigen, sind alle Stellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen. Ausgenommen sind zwei Stellplätze gemäß 7.5.2.

### 7.3 Garagen und Stellplätze - Bereich B (Geltung der Stellplatzsatzung-KFZFAbs)

7.3.1 Garagen und Stellplätze dürfen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

7.3.2 Bezüglich der Lage, Größe, Ausstattung und Gestaltung der Kfz-Stellplätze und Grenzgaragen gilt die Stellplatzsatzung (§ 4 KFZFAbs).

### 7.4 Garagen und Stellplätze - Bereich C (andere Festsetzung anstelle § 4 KFZFAbs)

7.4.1  Flächen für Garagen und Stellplätze.

7.4.2 Garagen dürfen eine traufseitige Wandhöhe (siehe Teil 3 Nr. 3) von 2,4 m und eine Dachneigung von 20° bis 25° besitzen.


7.4.3 Garagen und Stellplätze dürfen innerhalb der überbaubaren und festgesetzten Flächen errichtet werden.

7.4.4 Oberirdisch sind nur bis zu drei Garagen oder bis zu sechs Stellplätze pro Grundstück zulässig. Die Summe von Garagen und Stellplätzen darf insgesamt bis zu sechs betragen.

7.4.5 Ausgenommen hiervon sind die Grundstücke mit den Flurnummern 1145/1 und 1145/129. Hier sind oberirdisch bis zu vier Garagen oder bis zu acht Stellplätze pro Grundstück zulässig. Die Summe von Garagen und Stellplätzen darf insgesamt bis zu acht betragen.

7.4.6 Kann die erforderliche Anzahl der gesamten Stellplätze nicht im festgesetzten Bereich untergebracht werden bzw. übersteigt deren Anzahl die oberirdisch zulässigen, sind alle Stellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen. Ausgenommen sind zwei Stellplätze gemäß 7.5.2.

7.4.7 Mehr als zwei Stellplätze bzw. Garagen sind über eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen.

7.4.8  Zu begrünende Fläche, Zufahrten gemäß 7.4.7 und Zugänge sind allgemein zulässig. In diesem Bereich ist ein Laubbaum 2. Wuchsordnung zu pflanzen.

## 7.5 Anordnung der Tiefgaragen

- 7.5.1 Tiefgaragen sind innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der Baugrenzen für Tiefgaragen zugelassen werden, wenn sie vollständig unterhalb der Geländeoberflächen liegen.
- 7.5.2 Oberirdisch sind keine Garagen und nur zwei Stellplätze zulässig.
- 7.5.3 Tiefgaragenabfahrten sind einzuhausen bzw. mit einem Gebäude zu überbauen. Flachdächer müssen begrünt werden.

## 7.6 Nebengebäude



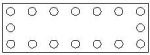
Je Baugrundstück ist ein Nebengebäude auch außerhalb der Bauräume mit einer Größe von 30 m<sup>3</sup> umbauter Raum zulässig, dabei ist der Vorgartenbereich auf eine Tiefe von 5 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie aus, freizuhalten.

## 8. Lärm- und Immissionsschutz

Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten im WA sind:




Schlaf- und Kinderzimmer auf die straßenabgewandte Seite zu orientieren. So weit dies nicht möglich ist, ist mindestens ein Fenster der genannten Räume mit einer geschlossenen Verglasung (Wintergartenkonstruktion) zu umbauen. Alternativ dazu können die o. g. Aufenthaltsräume mit einer schallgedämpften Belüftungseinrichtung (z. B. Schallschutzfenster mit integrierter Lüftungseinheit) ausgestattet werden.

## 9. Grünordnung

- 9.1  Zu erhaltende Bäume
- 9.2  Zu pflanzende Bäume
- 9.3  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
- 9.4 Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Platzflächen, Feuerwehzufahrten und Feuerwehraufstellflächen müssen, soweit sie nicht im Gehflächenbereich liegen mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Großsteinpflaster mit Rasenfuge, Schotterrasen u. Ä.) ausgeführt werden.
- 9.5 Pro 250 m<sup>2</sup> unbebauter Grundstücksfläche ist ein Laubbaum oder Obstbaum 3. Wuchsordnung zu pflanzen, die durch Planzeichnung festgesetzten Bäume sind anrechenbar.

## II. TEIL 2 - SONDERGEBIET

### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1  Sondergebiet Tankstelle und PKW-Waschanlage
- 1.2 Zulässig sind:
- Tankstelle mit zugehöriger Service-Verkaufsfläche von maximal 360 m<sup>2</sup>,
  - Automatische PKW-Waschanlage und
  - Anlagen zur PKW-Wagenpflege (Staubsaugerplätze).
- 1.3  Bereich der Tankstelle.
- 1.4  Bereich der PKW-Waschanlage



## 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die zulässige Grundfläche beträgt 1.755 m<sup>2</sup>.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einem Wert von max. 3.900 m<sup>2</sup> überschritten werden.

2.2 Die maximal zulässige Geschossfläche beträgt für:

- den Bereich der Tankstelle 700 m<sup>2</sup> und für
- den Bereich der PKW-Waschanlagen 470 m<sup>2</sup>.

## 3. Baugrenzen

3.1  Baugrenze unterirdische Bauteile wie Erdtanks, Benzinabscheider etc. sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

## 4. Höhe baulicher Anlagen

4.1 WH = 4,5 maximal zulässige Wandhöhe (siehe Teil 3 Nr. 3) , z. B. 4,5 m

## 5. Bauliche Gestaltung

5.1 Zulässig sind Dachneigungen bis maximal 15°.

5.2 Flachdächer sind extensiv mit Sedum, Gräsern und Kräutern zu begrünen. Die Mindestaufbauhöhe der Vegetationstragschicht beträgt 8 cm.

5.3 Bei der östlichen Fassade der PKW-Waschanlage ist auf eine besonders hochwertige architektonische Gestaltung zu achten. Die Fassade ist in transluzenten Materialien auszuführen.

## 6. Einfriedungen

6.1 Es sind keine Einfriedungen zulässig. Ausgenommen hiervon sind die notwendigen Schallschutzmaßnahmen.

## 7. Werbeanlagen

Die zulässige Größe von Werbeanlagen regelt § 10 WerbS der Stadt Germering. Werbefahnen sind ausschließlich östlich des Tankstellengebäudes im Rahmen des § 11 WerbS zulässig.

## 8. Stellplätze

8.1  Umgrenzung der Fläche für Stellplätze mit Zweckbestimmung

8.2 **St1** Stellplätze, sie müssen, mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Grosssteinpflaster mit Rasenfuge, Schotterrasen u. Ä.) ausgeführt werden.

8.3 **St2** Stellplätze

8.4 **WSt** PKW-Wagenpflegeplätze (Staubsaugerplätze)

- 8.5 Anzahl von Stellplätzen
- 0,5 Stellplätze je PKW-Wagenpflegeplatz;
  - 5 Stellplätze je automatische PKW-Waschanlage, zusätzlich muss ein Stauraum für 15 PKW vorhanden sein;
  - 1 Stellplatz je 35 m<sup>2</sup> angefangener Büro- bzw. Verkaufsfläche.

## 9. Lärm- und Immissionschutz

### 9.1 Lärmschutzwand bzw. Lärmschutzfassade

Die Höhe der festgesetzten Lärmschutzwand, deren erforderliches Mindest-Luftschalldämmmaß und deren erforderliches Abschirmmaß sind im Rahmen der bauaufsichtlichen Genehmigung an Hand eines Schalltechnischen Gutachtens zu ermitteln.

### 9.2 Eingrünung der Lärmschutzwand

Kletterpflanzen

Beidseitig an der Lärmschutzwand im Abstand von 4 m je 1 Kletterpflanze, gemäß Artenliste 4

### 9.3 Es sind keine baulichen Anlagen mit einer Lichtabstrahlung nach oben zulässig.

## 10. Flächen für Versorgungsanlagen

  Zweckbestimmung - Elektrizität

## 11. Grünordnung


### 11.1 Bäume

 zu erhaltende Bäume


### 11.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Sie wird als Ausgleichsfläche dem Sondergebiet zugeordnet.

### 11.3 Maßnahme - Pflanzung von Bäumen

 Anzupflanzende großkronige Laubbäume, gemäß Artenliste 1.  
 Mindestgröße: Hochstamm 3 x v., mit Ballen, Stammumfang 14/16 cm.  
 Für alle Baumpflanzungen sind unter Einhaltung der festgesetzten Anzahl räumliche Abweichungen bis 5 m zulässig.

### 11.4 Maßnahme - Feldgehölze

 Fläche für Feldgehölzpflanzungen, gemäß Artenliste 2.  
 Mindestgröße für Bäume: Heister, 1 x v, ohne Ballen, Höhe 150- 200 cm  
 Mindestgröße für Sträucher: Heister, 1 x v, ohne Ballen, Höhe 125- 150 cm.



Dabei ist eine Fläche von mindestens 490 m<sup>2</sup> mit Feldgehölz zu begrünen, die sich aus Baum- und Straucharten zusammensetzen, deren Randlinie locker verspringt.

Der Pflanzabstand wird im Pflanzschema – Feldgehölze (siehe Hinweis 11) dargestellt und beträgt innerhalb der Feldgehölzpflanzung 1 m für Heister und Sträucher.

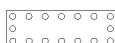
### 11.5 Maßnahme - Rohbodenstandort



Fläche für Rohbodenstandort.

Dabei ist auf einer Fläche von mindestens 130 m<sup>2</sup> der Oberboden von ca. 30 cm Dicke (zur Anlage eines Rohbodenstandortes) in die Pflanzfläche der Feldgehölze abzuschleppen.

### 11.6 Maßnahme - Heckenpflanzung



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstiger Bepflanzung hier Heckenpflanzung  
1-reihige Hecke vor Lärmschutzwand, gemäß Artenliste 3  
Mindestgröße für Sträucher: 1xv., ohne Ballen, Höhe 125-150 cm

Der Pflanzabstand wird im Pflanzschema – Hecken (Hinweis 12) dargestellt und beträgt innerhalb des Heckenstreifens 80 cm  
Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen gemäß Punkt 13.5

### 11.7 Maßnahme - Landschaftsrasen

Die restliche Ausgleichsfläche, die private Grünfläche östlich des Sondergebietes und die Fläche des Sondergebietöstlich der Waschstraße ist mit der Saatgutmischung RSM 7.1.2 gemäß Punkt 12.6 anzulegen.

### 11.8 Maßnahme – Bodendecker

Die restliche nicht überbaute Grundstücksfläche des Sondergebietes nicht durch andere Pflanzbindungen festgelegt sind, mit ist mit Bodendeckern, gemäß Artenliste 5, zu begrünen.

## 12. Artenlisten

### 12.1 Artenliste 1 – Solitärbäume

AC	Acer campestre	Feld-Ahorn
CB	Carpinus betulus	Hainbuche
PA	Prunus avium	Vogel-Kirsche
QR	Quercus robur	Stiel-Eiche
SA	Sorbus aucuparia	Eberesche

### 12.2 Artenliste 2 - Feldgehölze

#### Bäume

Heister, 1xv. oB, H: 150-200 cm

ac	Acer campestre	Feld-Ahorn
bp	Betula pendula	Hänge-Birke
cb	Carpinus betulus	Hainbuche
fe	Fraxinus excelsior	Esche
ms	Malus sylvestris	Wild-Apfel
pa	Prunus avium	Vogel-Kirsche
pc	Pyrus communis	Wild-Birne
qr	Quercus robur	Stiel-Eiche

### Sträucher

Heister, 1xv.,oB, H: 125 - 150

cav	Corylus avellana	Hasel
cma	Cornus mas	Kornelkirsche
eeu	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
hrh	Hippophae rhamnoides	Sanddorn
lvu	Ligustrum vulgare	Liguster
lxy	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
psp	Prunus spinosa	Schlehe
rar	Rosa arvensis	Feld-Rose
rca	Rosa canina	Hunds-Rose
sni	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
vop	Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

#### 12.3 Artenliste 3 – Sträucher

Heister, 1xv.,oB, H: 125- 150

Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa glauca	Hecht-Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose

#### 12.4 Artenliste 4 – Kletterpflanzen

Hedera helix	Efeu
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Lonicera henryi	Immergrüne Heckenkirsche
Partenocissus quinquefolia	Wilder Wein

#### 12.5 Artenliste 5 – Bodendecker

Ligustrum vulgare 'Lodense'	Zwerg-Liguster
Ribes alpinum 'Schmidt'	Alpen-Johannisbeere
Rosa Bodendeckende Sorte	Bodendecker-Rosen
Spiraea in Sorten	Spierstrauch
Stephanandra incisa 'Crispa'	Niedrige Kranz-Spiere

#### 12.6 Saatgutmischung zur Anlage von Extensiven Grünflächen

Saatgutmischung RSM 7.1.2 (Landschaftsrasen – Standard mit Kräutern), gemäß der RSM 95 der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V..

### 13. Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen

Die Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen beginnen im 1. Jahr nach der Fertigstellungspflege entsprechend des Pflege- und Entwicklungskonzeptes und erstrecken sich über einen Zeitraum von 10 Jahren.

#### 13.1 Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen - Bäume

Fachgerechter Pflege- und Entwicklungsschnitt und Entfernen von kranken oder beschädigten Ästen und Zweigen.

Ausführung während der Vegetationsruhe (Oktober bis Februar)

1 Arbeitsgang im 1. Jahr

Kontrolle der Pflanzenverankerungen sowie des Verdunstungsschutzes.

Ausführung während der Vegetationsruhe (Oktober bis Februar)

1 Arbeitsgang im 1. Jahr

Entfernen der Pflanzenverankerungen sowie des Verdunstungsschutzes.

1 Arbeitsgang im 2. Jahr

### 13.2 Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen - Feldgehölze

Auslichtungsschnitt zur Förderung von Gehölzen mit hohem Ausschlagsvermögen zugunsten schwachwüchsiger. Ausbildung eines geschichteten Heckenaufbaus durch Schnitt auf unterschiedliche Höhen und Breiten mit Bäumen als Überhälter. Ausführung während der Vegetationsruhe (Oktober bis Februar)  
1 Arbeitsgang im 1. Jahr

30 - 40 % der gesamten Länge der Heckenpflanzung, verteilt in unterschiedlichen Abschnitten von 2-5 m auf 10 lfm Hecke gleichzeitig fachgerecht auf Stock setzen. Beachtung der Artenvielfalt (nicht bestimmte Sorten schneiden), Schnitthöhe 20-50 cm über Geländeoberfläche. Ausführung während der Vegetationsruhe (Oktober bis Februar)  
1 Arbeitsgang / 4. und 9. Jahr

### 13.3 Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen - Rohbodenstandort

1 Mähgang / alle 3 Jahre (Juli), ab dem 4. Jahr  
Schnitthöhe ca. 6 cm über Gelände, Abfuhr des Mähgutes

### 13.4 Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen - Extensive Wiesen- und Grünflächen

2-3 Mähgänge / Jahr (Juli + September),  
Schnitthöhe ca. 6 cm über Gelände, Abfuhr des Mähgutes

1 Mähgang / Jahr (Juli) ab dem 5. Jahr  
Schnitthöhe ca. 6 cm über Gelände, Abfuhr des Mähgutes

### 13.5 Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen - Heckenpflanzung

Im Pflegeurnus von 3 Jahren Rückschnitt starkwüchsiger Sträucher in Höhe und Breite. Ausführung während der Vegetationsruhe (Oktober bis Februar)




Im Pflegeurnus von 5 Jahren 50 % der gesamten Heckenpflanzung auf Stock setzen, verteilt in Abständen von 3-5 m auf 10 lfm Hecke. Beachtung der Artenvielfalt (nicht bestimmte Sorten schneiden), Schnitthöhe 20-50 cm über Geländeoberfläche. Ausführung während der Vegetationsruhe (Oktober bis Februar)

## III. TEIL 3 - SONSTIGE FESTSETZUNGEN (FÜR WOHNGBIETE UND SONDERGEBIET)

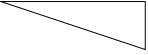




### 1. Abstandsflächen

Die Regelungen der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 Abs. 4 und 5) hinsichtlich der Abstandsflächen sind anzuwenden.

### 2. Verkehrsflächen

- 2.1  öffentliche Verkehrsfläche
- 2.2  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
- 2.3  Straßenbegrenzungslinie






- 2.4  Sichtdreiecke, mit Angabe der Schenkellänge
- 2.5  Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen – Sichtdreiecke, hier ist jede Art von Bebauung, Bepflanzung, Einfriedung und die Lagerung von Gegenständen über 0,8 m Höhe, gemessen von der Oberkante Straßenmitte, unzulässig; ausgenommen sind einzelstehende, hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mehr als 2,5 m Höhe.
- 2.6  Einfahrt
- 2.7  Ausfahrt
- 2.8  Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit


### 3. Wandhöhe

Die Wandhöhe wird gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

### 4. Sonstige Planzeichen






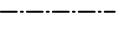
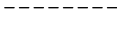
- 4.1  Abgrenzung der Art der Nutzung bzw. der Unterteilung für die Anordnung der Garagen und Stellplätze
- 4.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 4.3  Vermaßung in Metern, z. B. 12,5 m

### 5. Grünordnung

- 5.1  Private Grünfläche – Wiese bzw. Wiese mit Ausgleichsmaßnahmen
- 5.2 Bei Bauanträgen, Anträgen im Genehmigungsverfahren oder Anträgen im Zustimmungungsverfahren ist ein Freilächengestaltungsplan vorzulegen.

## B. HINWEISE

### 1. Planzeichen

- 1.1  Bestehende Grundstücksgrenze
- 1.2  Aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- 1.3  Bestehendes Haupt- und Nebengebäude
- 1.4  Gebäudeteile unter der Geländeoberfläche
- 1.5  Flurnummer z. B. 645/3
- 1.6  Gemarkungsgrenze
- 1.7  Vorgeschlagener Verlauf der privaten Erschließung im Sondergebiet

### 2. Plangrundlagen

Die aktuelle digitale Flurkarte des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurde von der Stadt Germering zur Verfügung gestellt. Dabei wurde für die nicht digitalisierten Bereiche (Grundstücke östlich der bestehenden Tankstelle) auf Grund von Unterlagen der Stadt Germering vom Planfasser digitalisiert. Dabei entsprechen die Digitalisierungsergebnisse

keiner amtlich digitalen Karte, sondern einer Darstellung der Karteninhalte zu Planungszwecken, die für den Zweck der Bauleitplanung völlig ausreichend ist. Der Baumbestand wurde auf Grund von Ortsbegehungen vom Planfasser ergänzt.

### 3. 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)“ hiebei werden teilweise anderer Festsetzungen bezüglich der Lage, Größe, Ausstattung und Gestaltung der Kfz-Stellplätze und Grenzgaragen getroffen (§ 4 KfzFABs) und die „Satzung der Stadt Germering über örtliche Bauvorschriften über Art, Gestaltung, Zulässigkeit und Höhe von Einfriedungen (Einfriedungssatzung)“ und die 'Teilungssatzung für Grundstücke', hiebei werden teilweise anderer Festsetzungen bezüglich des östlichen Ortsrandes getroffen, wird hingewiesen.

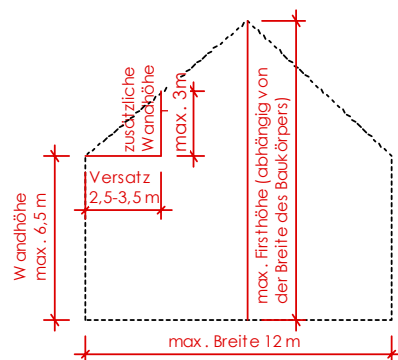
### 4. Berechnung der Grundfläche

Bei der Ermittlung der Grundfläche werden die in § 20 Abs. 4 BauNVO 1990 aufgeführten Bauteile und bauliche Anlagen mitgerechnet. Die überdeckten Flächen sind nach dem Wortlaut der BauNVO 1990 diejenigen Flächen, die durch die vertikale Grundrissprojektion der oberirdischen baulichen Anlagen bedeckt werden (Vertikalprojektion). Ferner sind Terrassen Bestandteil der Wohnnutzung und auf die Grundfläche anzurechnen.

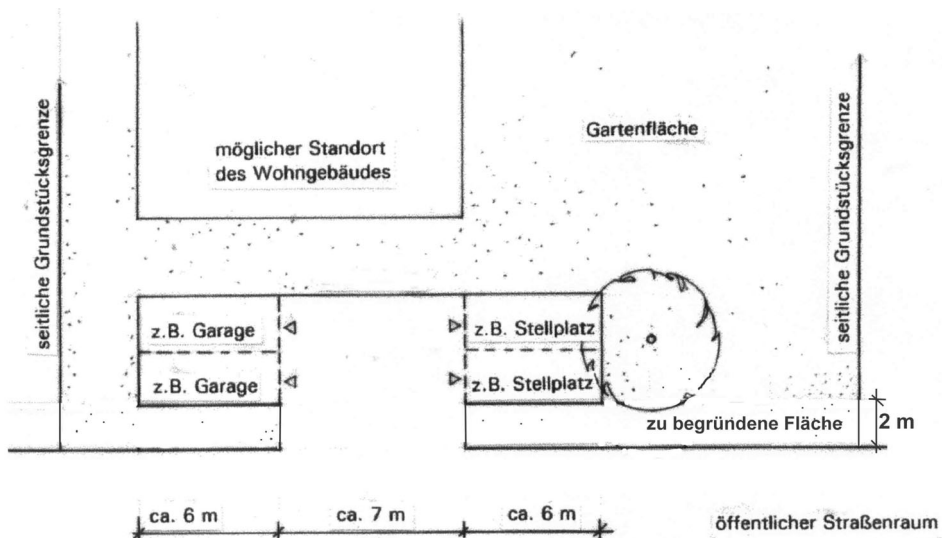
### 5. Abfallentsorgung

Es wird angeregt, auf den einzelnen Baugrundstücken, an geeigneter Stelle, Eigenkompostieranlagen (Komposter) zu errichten.

### 6. Zeichnerische Erklärung der Wandhöhe im Wohngebiet



## 7. Zeichnerische Erklärung der Stellplatz-/Garagenanordnung im Wohngebiet



## 8. Bodendenkmäler

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage 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.

## 9. Barrierefreies Wohnen

Es wird angeregt die Erdgeschosswohnungen und das Wohnumfeld (z. B. Zugänge, Tiefgaragenstellplätze, Müllsammelbehälter) bei Mehrfamilienhäusern barrierefrei auszuführen. Hierbei ist die DIN 18025 Teil 1 und Teil 2 "Barrierefreie Wohnungen; Wohnungen für Rollstuhlbewohner" zu beachten.

## 10. Hinweise zur Grünordnung

Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis Art. 50 AGBGB hingewiesen.

Auf die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wird hingewiesen.

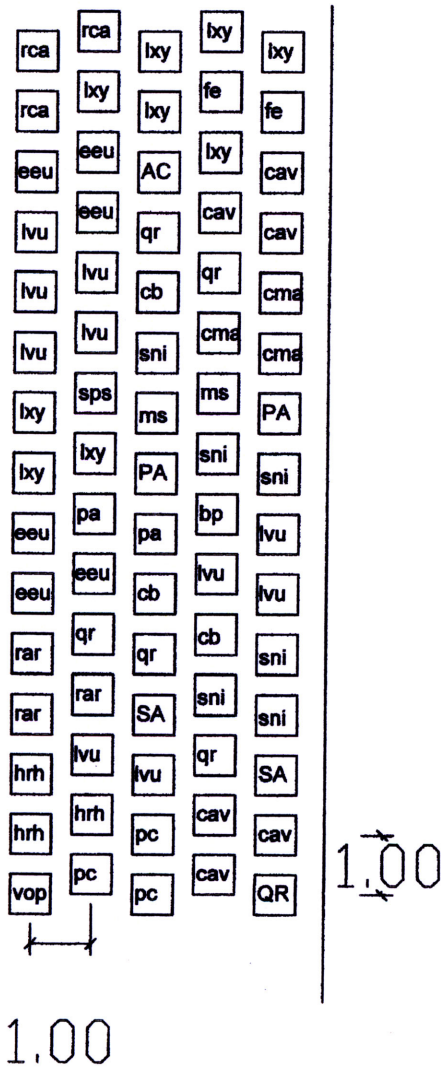
Unter Zäunen sollte die Entwicklung eines durchgängigen Netzes von Wildkraut- und Wildstaudensäumen gefördert werden. Dazu ist lediglich nötig, dass keine Unkrautbekämpfungsmittel und sonstige Eingriffe angewandt werden.

Um tierökologische Verbindungsfunktionen zu unterstützen (z. B. Durchschlupfmöglichkeiten für den Igel) sollten 10 cm Abstand zwischen der Unterkante des Zaunes und der Geländeoberkante eingehalten werden.

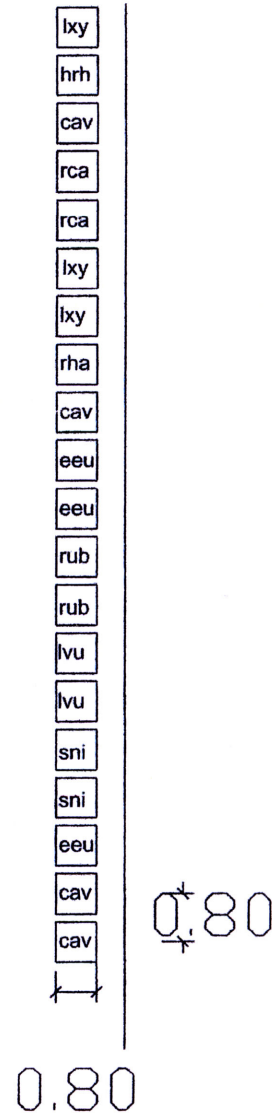
Die im Straßenraum der Lohengrinstraße vorhandenen Alleebäume sind bei der Anlegung von Grundstückszufahrten zu berücksichtigen.



11. Pflanzschema - Feldgehölze



12. Pflanzschema - Hecken



C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



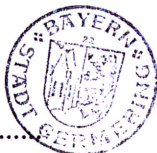
Bodendenkmal - Siedlungsspuren

Ausgefertigt am 09.03.2005

Germering,

*Dr. Peter Braun*

Dr. Peter Braun  
Oberbürgermeister



Wörthsee, 04.03.05

Dipl.-Ing. Arch. Udo Schindler  
Planverfasser



**Verfahrensvermerke:**

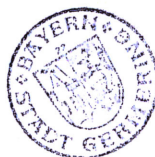
1. Der Stadtrat der Stadt Germering hat in der Sitzung am 05.07.1994 die Aufstellung des Bebauungsplans IG 21.3 - Walkürenstraße beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.06.2001 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB 1998).



Germering, den 09.03.2005

Dr. Peter Braun  
Oberbürgermeister

2. Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB 1998 in der Zeit vom 05.07.2001 bis 06.08.2001 (einschl.) ortsüblich mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung öffentlich dargelegt.



Germering, den 09.03.2005

Dr. Peter Braun  
Oberbürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 1998 vom 26.03.2002 bis 02.05.2002 (einschl.) im Rathaus Germering öffentlich ausgelegt.



Germering, den 09.03.2005

Dr. Peter Braun  
Oberbürgermeister

4. Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 3 BauGB 1998 fand in der Zeit vom 13.09.2002 bis 02.10.2002 im Rathaus Germering statt.



Germering, den 09.03.2005

Dr. Peter Braun  
Oberbürgermeister

5. Die Stadt Germering hat mit Beschluss des Stadtrates vom 05.11.2002 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB 1998 als Satzung beschlossen.



Germering, den 09.03.2005

Dr. Peter Braun  
Oberbürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss wurde am **17. MRZ. 2005** im Amtsblatt der Stadt Germering bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB 1998 in Kraft getreten. Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB 1998 und des § 215 Abs. 1 BauGB 1998 wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Stadt während der allgemeinen Dienstzeiten zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.



Germering, den **18. MRZ. 2005**

Dr. Peter Braun  
Oberbürgermeister