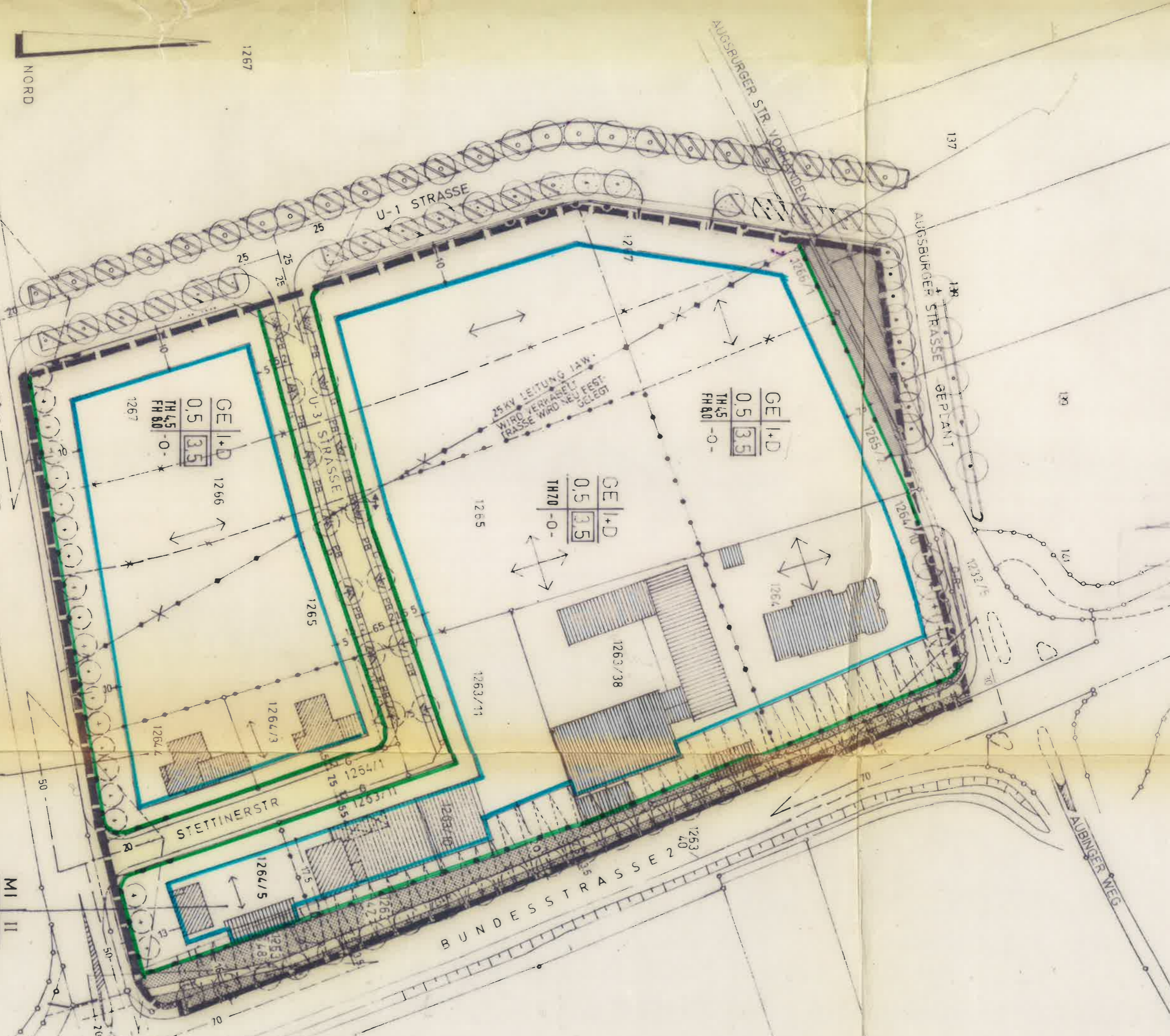




1129/9
LUDWIG-STRASSE
HÖRWEIGSTRASSE



GE	I+D
0.5	3.5
TH 4.5	
FH 8.0	
-0-	

GE	I+D
0.5	3.5
TH 4.5	
FH 8.0	
-0-	

GE	I+D
0.5	3.5
TH 7.0	
-0-	

M I	0.4
II	0.8
-0-	

M I	0.4
II	0.8
-0-	

STETTINERSTR

BUNDESSTRASSE 2

AUGSBURGER STR. VORHANDEN

AUGSBURGER STRASSE GEPLANT

AUBINGER WEG

25 KV LEITUNG 1A/W
WIRD VERFÄSSELT
STRASSE WIRD NEU BELEGT

1267

137

50

50

50

20

10

1265

1265

1277

1265

1264

1232/5

1263/38

1263/11

1264/3

1264

1264/1

1263/11

1263/10

1264/5

1263

1263/20

GG III BEBAUUNGSPLAN GEBIRGSGEBIET III GERMERING

Bebauungsplan für das Gebiet zwischen der Hörwegstraße und der Augsburgstraße, sowie zwischen der Bundesstraße 2 (Spange) und verlängerter Ludwigstraße (U-1-Strabe).

Satzungspraambel

Die Stadt Germering erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.09.1989 (GVBl. S. 585), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- (BayerS 2132-1-I) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1990 (BGBl. I S. 132), diesen Bebauungsplan als

A Festsetzung durch Planzeichen

- GE Gewerbegebiet
- MI Mischgebiet
- 0,8 Höchstzulässige Geschosshöhenzahl
- 0,3 Höchstzulässige Grundflächenzahl
- 1,5 Höchstzulässige Baumstammzahl
- z.B. TR 4,5 maximale Traufhöhe
- FH 3,0 maximale Firsthöhe
- II Vollgeschosse als Hochstgrenze
- I+D 1 Vollgeschob plus 1 Dachgeschob als Vollgeschob (Hochstgrenze)
- 0 - offene Bauweise
- ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.



Baugrenze

Stellung der Gebäude (Firstrichtung)

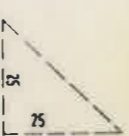
Strassenbegrenzungslinie

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Fußweg

Radweg

Parkbucht



Sichtdreieck
Innerhalb der Sichtdreiecke ist jegliche bauliche Anlage und Bepflanzung mit einer Höhe von mehr als 0,8 m über OK Straßenmitte unzulässig. Das gilt auch für Stapel, Räußen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände. Ausgenommen sind Bäume mit einem Astansatz nicht unter 3,0 m.

Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Öffentliche Grünfläche: Flächenbepflanzung nach Maßgabe des Grundordnungsplanes.

Verkehrsbegleitgrün

Zu- und Ausfahrtverbot

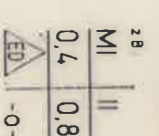
Einfahrtsbereich

Maßangaben in Meter (verbindlich)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten bzw. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Nutzungsschablone



B Hinweise

1. Hinweise durch Text:

- 1.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor der Fertigstellung an die zentrale Wassererversorgungsanlage angeschlossen sein.
- 1.2 Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbehandlungsanlage des Abwasserverbandes der Amperturpe vor Bezug anzuschließen.
- 1.3 Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

1.3 Vor Ansiedlung abwasserintensiver Betriebe ist der AVA,

sowie das Wasserwirtschaftsamt

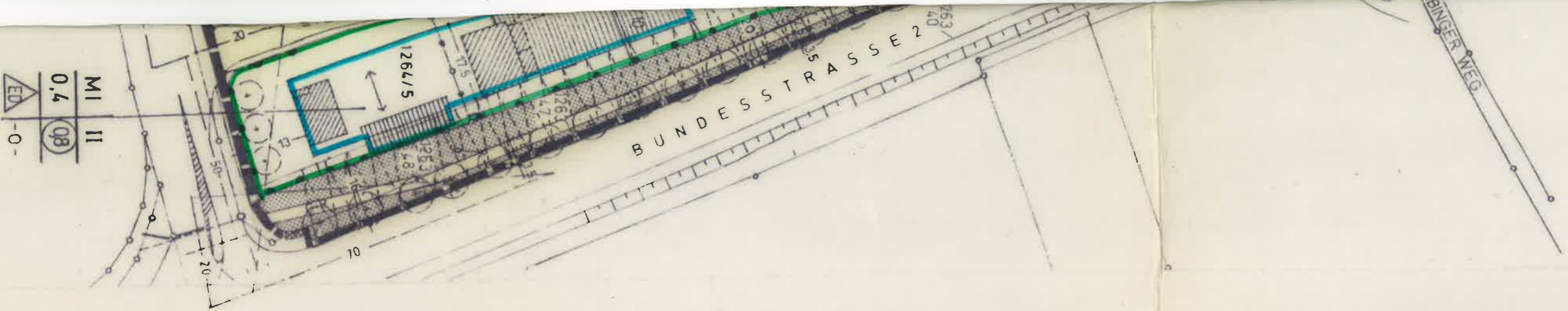
1.4 Auf die Satzung der Stadt Germering sind die Vorschriften für Verordnungen zu beachten.

2. Hinweise durch Planzeichen

- bestehende Grünflächen
- aufzunehmende Grünflächen
- zB 1264/3 Flurnummer
- Vorschlag für neue Grünflächen
- vorhandene Grünflächen
- abzubauende Grünflächen

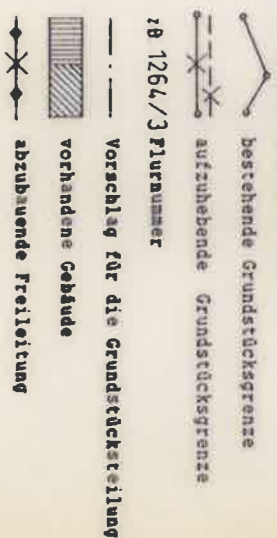
C Festsetzungen durch Text

1. Das im Plan mit dem Buchstaben MI bezeichnete Gebiet nach § 6 Abs. 3 BauNVO Nr. 1 BauNVO).
2. Das im Plan mit dem Buchstaben GE bezeichnete Gebiet nach § 6 Abs. 3 BauNVO Nr. 1 BauNVO).
3. Im gesamten Planungsbereich:
a) Einzelhandelsbetriebe
b) Betriebe des Beherbergungswesens
c) Tankstellen
d) Vergnügungsstätten
e) Schank- und Speisewirtschaften
f) "Drive-in"-Lokale
betrieben werden.
- 4.1 Im Nordostteil des Gebietes sind die Geschosshöhen zulässig, deren immissionswirksamer Spiegel von sowohl tagaußersichtlicher als auch nachtsichtlicher Überschreitung im Übrigen zulässig ist. Im Übrigen sind die Geschosshöhen nach § 6 Abs. 3 BauNVO Nr. 1 BauNVO zu halten.
- 4.2 Bei der Errichtung neuer Gebäude ist die Einhaltung der baulichen Abstände zu den benachbarten Gebäuden zu gewährleisten. Die Traufhöhe der Gebäude ist so zu bemessen, dass die Firsthöhe der Gebäude nicht überschritten wird.
- 4.3 Vor Inangriffnahme von Bauvorhaben ist der Bereich, der als Mischgebiet nach § 6 Abs. 3 BauNVO Nr. 1 BauNVO bezeichnet ist, abzugrenzen und die Innenengereitungen zu gewährleisten.
- 4.4 Im gesamten Gewerbegebiet sind die Geschosshöhen nach § 6 Abs. 3 BauNVO Nr. 1 BauNVO zu halten.
5. Für den Planbereich zB 1264/3 sind nur solche Anlagen zulässig, die im Übrigen alle Anlagen des Gewerbegebietes nach § 6 Abs. 3 BauNVO Nr. 1 BauNVO erfüllen.
6. Im Gewerbegebiet sind die Geschosshöhen nach § 6 Abs. 3 BauNVO Nr. 1 BauNVO zu halten.
7. Im Mischgebiet sind die Geschosshöhen nach § 6 Abs. 3 BauNVO Nr. 1 BauNVO zu halten.
8. Als Einfriedung an den Grundstücksgrenzen sind die Geschosshöhen nach § 6 Abs. 3 BauNVO Nr. 1 BauNVO zu halten.
9. Die Einfriedungen im Mischgebiet sind die Geschosshöhen nach § 6 Abs. 3 BauNVO Nr. 1 BauNVO zu halten.
10. Gestaltung
- 10.1 Grell und süblich wirkende und blinkende Markierungen sind zu vermeiden.
- 10.2 Für alle Bauvorhaben sind die Geschosshöhen nach § 6 Abs. 3 BauNVO Nr. 1 BauNVO zu halten.
- 10.3 Lange Fassadenflächen sind zu vermeiden.
- 10.4 Die Verwendung von Giebeln ist ausgeschlossen. Brandsturzrisse sind zu vermeiden.
- 10.5 Kleinformatige Fassaden sind zu vermeiden. Welche Materialien verwendet werden, sind nicht gestrafft. Die Fassadengestaltung ist als Lochfassaden zu gestalten. Als Beschleunigungen zu verwendende Materialien sind zu vermeiden.
- 10.6 Als Dachbedeckung ist eine matte Deckung in matten



MI	II
0,4	0,8
ED	- 0 -

- sowie das Wasserversorgungsamt München zu hören.
- 1.4 Auf die Satzung der Stadt Germering über örtlich Bauvorschriften für Verdenanlagen (Verbs) wird hingewiesen.
2. Hinweise durch Planzeichen



- C Festsetzungen durch Text
- Das im Plan mit den Buchstaben MI gekennzeichnete Bauland ist als Mischgebiet nach § 6 BauWVO festgesetzt. Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauWVO werden nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauWVO).
 - Das im Plan mit den Buchstaben GE gekennzeichnete Bauland, ist als Gewerbegebiet nach § 8 BauWVO festgesetzt. Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauWVO werden mit Ausnahme von Diskotheken nicht zugelassen (§1 Abs. 6 Nr. 1 BauWVO).

- Im gesamten Planungsbereich sind vorgeschrieben:
- Einzelhandelsbetriebe
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Tankstellen
 - Vergnügungssstätten ausgenommen Diskotheken
- 1) Schank- und Speisewirtschaften sofern sie als "Drive-in"-Lokale (Lokale mit Außenschalter) betrieben werden.

- Im Nordostteil des Gewerbegebietes sind nur solche Betriebe zulässig, deren flächenhaftes Emissionsverhalten den Immissionswirkungen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 60 dB(A) tagsüber als auch nachts 50 dB(A) nicht überschreiten. Im übrigen Teil des Gewerbegebietes sind nur solche Betriebe zulässig, deren flächenhaftes Emissionsverhalten den Immissionswirkungen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 70 dB(A) tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) nicht überschreiten.
- Bei der Errichtung neuer oder wesentlichen Aenderungen bestehender baulicher Anlagen ist zusammen mit dem Genehmigungsantrag ein lärntechnischer Nachweis von einem anerkannten Akustikbüro vorzulegen. Darin ist nachzuweisen, daß die von der Anlage ausgehenden Geräusche, einschließlich des Fahrverkehrs auf dem Betriebsgelände, die aus den flächenbezogenen Schallleistungspegeln resultierenden Lärmwerte an den nächsten relevanten Immissionsorten nicht überschritten werden.

- Vor Inangriffnahme von Neu-, Um- und Erweiterungsschutzmaßnahmen im Bereich, der als Mischgebiet (MI) festgesetzt ist ist der Nachweis zu erbringen, daß durch Objektschallschutzmaßnahmen die Innengeräuschpegel nach VDI 2719 eingehalten werden.

- Im gesamten Gewerbegebiet sind zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung Anlagen unzulässig, die der Immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedürften.

- Für den Planbereich zwischen Hörwegstraße und der Straße U - 3 sind nur solche Gewerbebetriebe bzw. Handwerksbetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sowie alle Anlagen gemäß § 8 Abs. 2 Ziffer 2 und Abs. 3 BauWVO, hiervon ausgenommen Ziffer 3.

- Im Gewerbegebiet sind Mietungsdächer von $230 - 350 \text{ m}^2$ zulässig. Die Traufhöhe beträgt $4,5 \text{ m}$ bzw. $7,0 \text{ m}$, bezogen auf Oberkante fertige Straße.

- Im Mischgebiet sind Satteldächer mit einer Dachneigung von $230 - 350$ zulässig. Die max. Kniestockhöhe beträgt 30 cm . Die Höhe des Kniestockes berechnet sich - gemessen an der höchsten der Fassaden prägenden traufseitigen Außenwand - durch den Unterschiedsbetrag aus der Höhenkote der Oberkante Rohboden des Dachgeschosses und der Höhenkote des Schnittpunktes der Außenkante Wand mit der Oberkante der Sparren.

- Als Einfriedung an den öffentlichen Verkehrsflächen werden für die Grundstücke im Mischgebiet nur Holzsäulenzaune mit einer Höhe von $1,0 \text{ m}$, im Gewerbegebiet Metallgitterzaune mit einer Höhe von max. $1,5 \text{ m}$, zugelassen.

- Die Einfriedungen im Gewerbegebiet sind, soweit sie entlang der öffentlichen Flächen erfolgen, $2,0 \text{ m}$ von der Grundstücksgrenze abzurücken.

10. Gestaltung

- 10.1 Grell und sächlich wirkende Fassadenanstriche, sowie glänzende und blinkende Metallverkleidungen sind ausgeschlossen.

- 10.2 Für alle Baumaßnahmen im GE-Bereich sind den Gegenstandsunterlagen Farbgebungspläne beizulegen, aus welchen die Farbgestaltung der Dächer und Wände usw. hervorgeht.

- 10.3 Lange Fassadenteile (über 20 m) sind zu gliedern.

- 10.4 Die Verwendung von Glasteinen als Fensterausfüllung ist ausgeschlossen. Es sei denn, daß aus Gründen des Brandschutzes kein anderes Material verwendet werden darf.

- 10.5 Kleinformatige Fassadenbekleidungen, sowie Materialien, welche Installationen von Ziegeln, Naturstein usw. darstellen, sind nicht gestattet. Blech- und Plastiklatten sind für die Fassadengestaltung ausgeschlossen. Die Fassaden sind als Lochfassaden in einer gebrochenen Weißfärbung zu gestalten. Als Bekleidungsmaterial sind Holzbritterschalungen zu verwenden.

- 10.6 Als Dachendeckung ist eine kleinformatige, schuppenartige Deckung in matter, erdfarbenen braun bis ziegelrot

vorgeschrieben.

- 10.7 Sogenannte Zierputze mit ungewöhnlich nicht verwendet werden.

- 10.8 Bei fensterlosen Fassadenflächen, mit 30 qm , sind Fassadenbegrünungen mit festem Material vorgeschrieben.

- 11 Beleuchtete Fassaden und Dächer sind in Tiefgaragen und Rampen, Stellplätze, dürfen nur innerhalb der Baugrenzen als Stellplatzterfordernis

- bei Einfamilienhäusern, Doppel- bzw. Reihenhäusern sind 2 Garagen bzw

- bei allen Mehrfamilienhäusern

- a) bis zu 2 Wohneinheiten über 80 qm bzw. Stellplätze
- je Wohneinheit unter 80 qm : 1 Stellplatz

b) bei mehr als 2 Wohneinheiten mind. $1,5$ Garagen bzw. Stellplätze, wobei pro Gebäudeplätze aufzurunden ist, als bzw. Stellplätze für 7 Wohn- 10 & hiervon sind zusätzlich auszuweisen, wobei auch hier Zahl nach oben aufzurunden





Für alle anderen Nutzungen gelten die Bayerischen Bauordnung für den § der zum Zeitpunkt eines Bauantrags sind.

- 13 Der Grünordnungsplan zum Gewerbegebiet vom 09.02.93 ist Bestandteil dieses
- 14 Für die jeweiligen Bauanträge sind Planungsskizzen zu erstellen.

sowie das Wasserversorgungsamt München zu hören.

1.4 Auf die Satzung der Stadt Garming über örtliche Bauvorschriften für Verbandslizen (Verbs) wird hingewiesen.

2. Hinweise durch Planzeichen

-  bestehende Grundstücksgrenze
-  aufzubauende Grundstücksgrenze
- zB 1264/3 Flurnummer
- Vorschlag für die Grundstücksteilung
-  vorhandene Gebäude
-  abzubauende Freileitung

C Festsetzungen durch Text

1. Das im Plan mit den Buchstaben MI gekennzeichnete Bauland ist als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Das im Plan mit den Buchstaben GE gekennzeichnete Bauland ist als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen nach § Abs. 3 Nr. 3 BauNVO werden mit Ausnahme von Diskotheken nicht zugelassen (§1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

- In gesamten Planungsbereich sind unter anderem folgende Festsetzungen zu treffen:
- a) Einzelhandelsbetriebe
 - b) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - c) Tankstellen
 - d) Vergnügungsorten ausgenommen Diskotheken
 - f) Schank- und Speisewirtschaften sofern sie als "Drive - in"- Lokale (Lokale mit Außenschalter) betrieben werden.

4.1 Im Nordostteil des Gewerbegebietes sind nur solche Betriebe zulässig, deren flächenhaftes Emissionsverhalten den Immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel von sowohl tagüber als auch nachts 60 dB(A) nicht überschreiten. Im übrigen Teil des Gewerbegebietes sind nur solche Betriebe zulässig, deren flächenhaftes Emissionsverhalten den Immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel von tagüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) nicht überschreiten.

4.2 Bei der Errichtung neuer oder wesentlichen Änderung bestehender baulicher Anlagen ist zusammen mit dem Genehmigungsantrag ein lärmtechnischer Nachweis von einem anerkannten Akustikbüro vorzulegen. Darin ist nachzuweisen, daß die von der Anlage ausgehenden Geräusche, einschließlich des Fahrverkehrs auf dem Betriebsgelände, die aus den flächenbezogenen Schallleistungspegeln resultierenden Lärmwerte an den nächsten relevanten Immissionsorten nicht überschritten werden.

4.3 Vor Inaugriffnahme von Neu-, Um- und Erweiterungsbauten im Bereich, der als Mischgebiet (MI) festgesetzt ist ist nachweis zu erbringen, daß durch Objektschallschutzmaßnahmen die Immissionsgrenze nach VDI 2719 eingehalten werden.

4.4 Im gesamten Gewerbegebiet sind zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung Anlagen unzulässig, die der Immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen.

5. Für den Planbereich zwischen Hörwegstraße und der Straße U - 3 sind nur solche Gewerbebetriebe bzw. Handwerksbetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sowie alle Anlagen gemäß § 8 Abs. 2 Ziffer 2 und Nr. 3 BauNVO, hiervon ausgenommen Ziffer 3.

6. Im Gewerbegebiet sind Mischgedächter von 23° - 35° zulässig. Die Traufhöhe beträgt 4,5 m bzw. 7,0 m, bezogen auf Oberkante fertige Straße.

7. Im Mischgebiet sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 23° - 35° zulässig. Die max. Kniestockhöhe beträgt 30 cm. Die Höhe des Kniestockes berechnet sich - gemessen an der Längsseite der Fassade - durch den trapezförmigen Ausbaurand - durch den Unterschiedsbetrag aus der Höhenkote der Oberkante Rohboden des Dachgeschosses und der Höhenkote des Schnittpunktes der Außenkante Wand mit der Oberkante der Sperren.

8. Als Einfriedung an den öffentlichen Verkehrsflächen werden für die Grundstücke im Mischgebiet nur Holzsäulenzaune mit einer Höhe von 1,0 m, im Gewerbegebiet Metallgitterzaune mit einer Höhe von max. 1,5 m, zugelassen.

9. Die Einfriedungen im Gewerbegebiet sind, soweit sie entlang der öffentlichen Flächen erfolgen, 2,0 m von der Grundstücksgrenze abzurücken.

10. Gestaltung

10.1 Gröll und süßlich wirkende Fassadenanstriche, sowie glänzende und blinkende Metallverkleidungen sind ausgeschlossen.

10.2 Für alle Baumaßnahmen im GE-Bereich sind den Genehmigungsunterlagen Farbgebungspläne beizulegen, aus welchen die Farbgestaltung der Dächer und Wände usw. hervorgeht.

10.3 Lange Fassadenflächen (über 20 m) sind zu gliedern.

10.4 Die Verwendung von Glasbauteilen als Fensterausfüllung ist ausgeschlossen. Es sei denn, daß aus Gründen des Brandschutzes kein anderes Material verwendet werden darf.

10.5 Kleinformatige Fassadenbekleidungen, sowie Metallfenster, welche Imitationen von Ziegeln, Naturstein usw. darstellen, sind nicht gestattet. Blech- und Plattenmaterial ist für die Fassadengestaltung ausgeschlossen. Die Fassaden sind als Lochfassaden in einer gebrochenen Weißfärbung zu gestalten. Als Bekleidungsmaterial sind Holzbritterschalungen zu verwenden.

10.6 Als Dachbedeckung ist eine kleinformatige, schuppartige Deckung in matten, erdfarbenen Braun bis Zieglrot

vorgeschrieben.

10.7 Sogenannte Zierputze mit ungewöhnlicher Struktur dürfen nicht verwendet werden.

10.8 Bei fensterlosen Fassadenflächen, mit einer Fläche größer 30 qm, sind Fassadenbegrünungen mit geeigneten Pflanzenmaterial vorgeschrieben.

11 Beleuchtete Fassaden und Dächer sind nicht gestattet.

12 Tiefgaragen und Rampen, Stellplätze, sowie Lagerflächen dürfen nur innerhalb der Bau Grenzen angelegt werden.

Stellplatzanfordernis

- bei Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften oder Reihenhäusern sind 2 Garagen bzw. Stellplätze,

- bei allen Mehrfamilienhäusern

a) bis zu 2 Wohneinheiten über 80 qm 2 Garagen bzw. Stellplätze
- je Wohneinheit unter 80 qm: 1 Garage bzw. 1 Stellplatz

b) bei mehr als 2 Wohneinheiten

- mind. 1,5 Garagen bzw. Stellplätze pro Wohneinheit, wobei pro Gebäude auf volle Stellplätze aufzurunden ist, also z.B. 11 Garagen bzw. Stellplätze für 7 Wohneinheiten.

- 10 % hiervon sind zusätzlich für Besucher auszuweisen, wobei auch hier die ermittelte Zahl nach oben aufzurunden ist.

Für alle anderen Nutzungen gelten die Richtlinien der Bayerischen Bauordnung für den Stellplatzbedarf in der zum Zeitpunkt eines Bauantrages geltenden Fassung.

13 Der Grünordnungsplan zum Gewerbegebiet III in der Fassung vom 09.07.2003 ist Bestandteil dieses Bauungsplanes.

14 Für die jeweiligen Bauanträge sind Freiflächengestaltungspläne zu erstellen.