



- A) Festsetzungen**
- Art der Nutzung**
    - Das im Plan mit WA gekennzeichnete Bauland wird nach § 4 Baunutzungsverordnung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
    - Das im Plan mit MI gekennzeichnete Bauland wird nach § 6 Baunutzungsverordnung als Mischgebiet festgesetzt.
  - Nebenanlagen**
    - Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung sind, mit Ausnahme von Einfriedungen sowie baulichen Anlagen für Teppichklopftangen und zur Aufnahme beweglicher Abfallbehälter, unzulässig.
    - Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter müssen überdacht sein.
  - Anzahl der Geschosse und Außengestaltung**
    - I : ein Vollgeschos als Höchstgrenze
 

Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	20 - 35°
Höhen:	Oberkante Erdgeschoßfußboden max. 0.30 m, Traufe im allgem. Wohngebiet max. 3.40 m, im Mischgebiet max. 5.0 m über der natürl. oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegten Geländeoberkante.
    - II : zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze
 

Dachform:	Satteldach
Dachneig.	20 - 35°
Höhen:	Oberkante Erdgeschoßfußboden max. 0.30 m über der natürl. oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegten Geländeoberkante.
    - III : drei Vollgeschosse als Höchstgrenze
 

Dachform:	Sattel- od. Flachdach
Dachneig.	0 - 35°
Höhen:	Oberkante Erdgeschoßfußboden max. 0.30 m über der natürl. oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegten Geländeoberkante.

AUSNAHME IM BEREICH DER FLURSTÜCK NR 159, 167 SIND FLACH DÄCHER ZULÄSSIG
  - Dachgauben, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster über 0.25 qm sowie Kniestöcke sind nur ausnahmsweise zulässig.
  - Maß der baulichen Nutzung**
    - z.B. 0.3 : max. zulässige Grundflächenzahl
    - z.B. 0.6 : max. zulässige Geschosflächenzahl
    - Gemäß § 21a) Abs. 2 Baunutzungsverordnung sind Flächen der Gemeinschaftsanlagen den Grundstücksflächen der Wohngrundstücke im Sinne des § 19 Abs. 3 Baunutzungsverordnung hinzuzurechnen.
  - Bauweise**
    - o : offene Bauweise
    - g : geschlossene Bauweise (zulässig)
    - △ : nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Garagen**
    - Garagen müssen vor ihren Einfahrtsseiten ein Stauraum von mindestens 5 m bis zur Straßenbegrenzungslinie haben.
    - Im allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet sind oberirdische Garagen außer an den hierfür vorgesehenen Stellen auch innerhalb überbaubaren Flächen zulässig
    - Werden Garagen angrenzender Grundstücke an der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet, so sind sie in gleicher Höhe Dachform und Dachdeckung zusammenzubauen. Die Vorderfronten zusammengebauter Garagen sind einheitlich zu gestalten.
  - Einfriedung**
    - Entlang der öffentlichen Flächen sind nur Holzzäune mit einer max. Höhe von 1.10 m über Straßenoberkante und Strauchpflanzungen zugelassen. (Ausnahme Sichtdreieck s.9.2) Zwischen den Baugrundstücken sind auch Maschendrahtzäune mit max. 1.00 m Höhe zulässig. Als Stützen dürfen bei Maschendrahtzäunen nur Eisenprofile geringen Querschnitts verwendet werden.
  - Grünordnung**
    - Die Freiflächen der Grundstücke sind mit Rasen, Sträuchern und Bäumen zu begrünen, soweit sie nicht als Geh- oder Fahrflächen anzulegen sind.
    - Die mit Bäumen und Strüchern zu bepflanzende Fläche muß mindestens 15 v.H. der Grundstücksfläche betragen. Im Verhältnis zu je angefangene 250 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum bodenständiger Art zu pflanzen und zu erhalten.
  - Festsetzungen durch Planzeichen**
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
    - Sichtdreieck
 

Innerhalb der Sichtflächen sind Zäune, Stapel, Haufen, Anpflanzungen mit Ausnahme hochstämmiger, in Sichthöhe unbelaubte Bäume, und andere Sichthindernisse unzulässig, soweit sie die Straßenoberkante um mehr als 0.80 m überragen.
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------
    - Baugrenze

- Baugrundstück für Gemeinbedarf
  - Kindergarten
  - Öffentliche Grünflächen
  - Parkanlagen
  - Kinderspielplatz des gemeindl. Kindergartens
  - vorhandene zu erhaltende Bäume
  - zu pflanzende Bäume
  - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
  - Öffentliche Verkehrsfläche: Gehwegfläche mit Fahrrecht für Anlieger
  - Öffentliche Gehwegflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Zu- und Ausfahrtverbot für LKW
  - Parkstreifen
  - Straßenbegleitgrün
  - Fläche für Garagen
  - Fläche für Tiefgaragen
  - Maßangabe in Meter
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Rampe für Tiefgaragen (für die Situierung können Ausnahmen zugelassen werden)
  - Innerhalb der schraffierten Fläche südl. der Bahn sind Wohnungen im Mischgebiet nicht zulässig.
  - Aufschüttungsflächen (vorhanden)
- B) Hinweise**
- bestehende Grundstücksgrenzen
  - z.B. 368 Flurstücknummer
  - Grundstücksgrenzen, die entfallen sollen
  - Vorschlag für die Teilung der Grundstücke
  - vorhandene Hauptgebäude
  - vorhandene Nebengebäude
  - Gebäudeschema (Vorschlag)
  - Für die mit (a) bezeichnete Verkehrsfläche ist eine Klassifizierung als beschränkt öffentlicher Weg (Fußweg) im Sinne des Art. 53 Buchstabe b Bayer. Straßen- und Wegegesetz vorgesehen.
  - Für die mit (b) bezeichnete Verkehrsfläche ist eine Klassifizierung als Eigenweg im Sinne des Art. 53 Buchstabe c Bayer. Straßen- und Wegegesetz vorgesehen.
  - Nutzungsschema**
- | Art der baulichen Nutzung         | Anzahl d. Geschosse | Grundflächenzahl | Geschoßflächenzahl |
|-----------------------------------|---------------------|------------------|--------------------|
| offene bzw. geschlossene Bauweise |                     |                  |                    |
- In Baugenehmigungsverfahren, die die der S-Bahnlinie zugewendete Häuserzeile betreffen, ist den Belangen des Lärmschutzes durch entsprechende Grundrißgestaltung und ggf. durch die Einplanung von entsprechenden Schallschutzmaßnahmen (Flächengewicht der Wände, Ausführung der Fenster u. Außentüren) Rechnung zu tragen.
  - Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein.
  - Die Abwasserbeseitigung muß im Trennsystem durch Anschluß sämtlicher Bauvorhaben an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage Ampergruppe vor Bezug erfolgen. Zwischenbauten werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
- Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches alle früher festgesetzten Bauungs- und Baulinienpläne.
- Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan wurde gemäß § 4a Abs. 2 BBauG von der Gemeinde Germering als Rechtsnachfolgerin der zum 1.5.78 aufgelösten Gemeinde Unterpfaffenhofen weitergeführt.
- Germering, den 7. 08. 81  
I.V. 3. Bürgermeister

Verfahrenshinweise

- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 4a Absatz 6 Bundesbaugesetz vom 14.3.1974 bis 17.4.1975 in Germering öffentlich ausgelegt.  
Germering, den 31. 07. 81  
P. R. (1. Bürgermeister)
- Die Gemeinde Germering hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 4.12.1974 den Bebauungsplan gemäß § 10 Bundesbaugesetz als Satzung beschlossen.  
Germering, den 31. 07. 81  
P. R. (1. Bürgermeister)
- Das Landratsamt Fürstfeldbruck hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom 4.3.1981 Nr. 11.610.116.81 gemäß § 11 BBauG in Verbindung mit § 3 der Delegationsverordnung vom 23.10.1968 (GVB. S 327) i.d.F. der Bekanntmachung vom 4.7.1978 (GVB. S 432) genehmigt.  
Fürstfeldbruck, den 10.8.1981  
(Sitz der Genehmigungsbehörde)  
Kupperts (1. Bürgermeister)

Die Genehmigung ist am 23.7.1981 erteilt. Sämtliche durch Bekanntmachung des Landratsamtes Fürstfeldbruck am 10.8.1981 bekanntgemachte Änderungen sind in diesem Bebauungsplan mit dem nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Gemeinde während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus Germering, 8074 Germering, zur jedermanns Einsicht bereit. Auf die Rechtswirkung des § 44 c Abs. 1 Sätze 1 und 2 und Abs. 2, § 155 a BBauG wurde hingewiesen.  
Germering, den 31. 07. 81  
P. R. (1. Bürgermeister)

**GEMEINDE GERMERING**  
**IG 12 ORTSTEIL**  
**UNTERPFAFFENHOFEN**

Bebauungsplan für das Gebiet zwischen der Bahnlinie München-Herrsching, Bahnhofstr., Kleinfeldstraße und Kreuzlingerstr.

Planische ARCHITECTENBÜRO  
ARCHITECT  
BY BK  
74 640  
VERBAND DES ÖFFENTLICHEN BAUWESENS

Architekt Dipl.-Ing.  
Jochen Stüttels  
Zweigstr. 6  
8074 Germering  
Tel.: 089/84 23 14

gefertigt am: 7.5.76  
geändert am: 2. 8.76  
1.10.76  
8.11.78  
3. 8.79  
4.12.79  
21.5.81

Der Planfertiger  
J. Stüttels