

A.) Festsetzung durch Text

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) 1 BBauG):
  - Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
  - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG):
  - Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) z.B. 0,35
  - Höchstzulässige Geschosflächenzahl (GFZ) z.B. 0,60

Die Garagengeschosse sind nur im Wege der Ausnahme auf die im Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen. Die zulässige Geschosfläche ist um die Fläche der notwendigen, unter der Geländeoberfläche herzustellenden Garagen zu erhöhen. § 21a (1) bzw. (5) BauNVO

Art der baulichen Nutzung  
Allgemeines Wohngebiet WA

- IV als Höchstgrenze
- III zwingend
- IV zwingend
- V zwingend
- VI zwingend
- VII zwingend
- IX zwingend
- I Höchstgrenze
- II als Höchstgrenze
- III+TG zwingend

Reines Wohngebiet WR

Lärmschutzmaßnahmen

Für die Baufächen bei denen Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen sind, (s. Festsetzung durch Planzeichen) ist vor Inangriffnahme der Bebauung der Nachweis zu erbringen, daß durch geeignete Objektschallschutzmaßnahmen z. B. Fassaden, Fenster u. Grundrißgestaltung die Innengeräuschpegel nach VDI 2719 eingehalten werden.

Aufenthaltsräume von Wohnungen an der Spange und der Augsburgerstraße sind an der lärmabgewandten Seite der Gebäude anzuordnen.

- Die erforderlichen Stellplätze sind nur auf den in den Grundstücken ausgewiesenen Flächen zulässig. Soweit Tiefgaragen vorgeschrieben sind, sind oberirdische Stellplätze im Sinne des Art. 55 BayBO nicht zulässig.
  - In Grundstücken, in denen ausdrücklich Tiefgaragen vorgeschrieben sind, sind andere Garagen nicht zulässig.
  - Garagen sind als Einzel- u. Doppelgaragen, soweit keine besondere Regelung eingetragen ist, innerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie sind jedoch mindestens mit dem erforderlichen Stauraum von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie hin anzuordnen.
  - Garagen dürfen, soweit die Regelung nach 3b) dies zuläßt, auf der Grundstücksgrenze errichtet werden. Benachbarte Garagen sind in gleicher Traufhöhe, Dachform und Material zu errichten.

- Örtliche Bauvorschriften:
  - Die erforderlichen Stellplätze sind in Tiefgaragen auf eigenem Grundstück, oder als Garagen bzw. Stellplätze nachzuweisen und zwar nach folgenden Festlegungen:
    - mindestens 1 Stellplatz für 1 WE oder Appartement
    - Als Dachformen sind für die 1 und 2 geschossigen Bauten Satteldächer, sonst Flachdächer vorgesehen. (Max. 40°). Abweichende Dachformen sind ausnahmsweise zulässig, wenn die gewählte Form einen logischen Zusammenhang mit der Gebäudegestaltung erkennen läßt und eine Einfügung in das Gesamterscheinungsbild der umliegenden Bebauung dies rechtfertigt.
  - Kniestöcke über 30 cm Höhe sind bei Ausbildung der Dächer als Satteldächer nicht zulässig.
  - Einfriedung an öffentlichen Straßen sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m einschließlich Betonsockel, gemessen von der Straßengradiente, für Grundstücke mit einer Bebauung bis 3 Vollgeschossen zugelassen. Entlang der Wohnwege dürfen die Vorgärten nicht eingefriedet werden.
    - Grundstücke mit einer Bebauung über 3 Vollgeschossen erhalten keine Einfriedung.
    - Im Bereich von Sichtdreiecken sind die Grundstücke über 1 m Höhe hinaus von Bepflanzung und etwaiger sonstiger Lagerung freizuhalten; ausgenommen Bäume mit einem Kronenansatz ab 3 m über Straßengradiente
    - Innerhalb des Schutzstreifen (von Bebauung freizuhaltende Flächen) zu überörtlichen Straßen, sind bauliche Anlagen unzulässig, ausgenommen öffentliche Rad- und Fußwege.
    - Die Beheizung aller Gebäude in diesem Gebiet hat so zu erfolgen, daß den Bedürfnissen des Grundwasserschutzes und der Keinerhaltung der Luft Rechnung getragen wird. (Z.B. Erdgas, Elektroheizung).

- Begrünung (s. Grünordnungsplan vom ..... 3.11.86)

- Für die Kettenhäuser an der westlichen Instruktionsgrenze wird eine Befreiung von der Einhaltung der seitlichen Abstandsflächen ausdrücklich für zulässig erklärt. (Art. 6 u. 7 der BayBO).

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

B.) Festsetzung durch Planzeichen

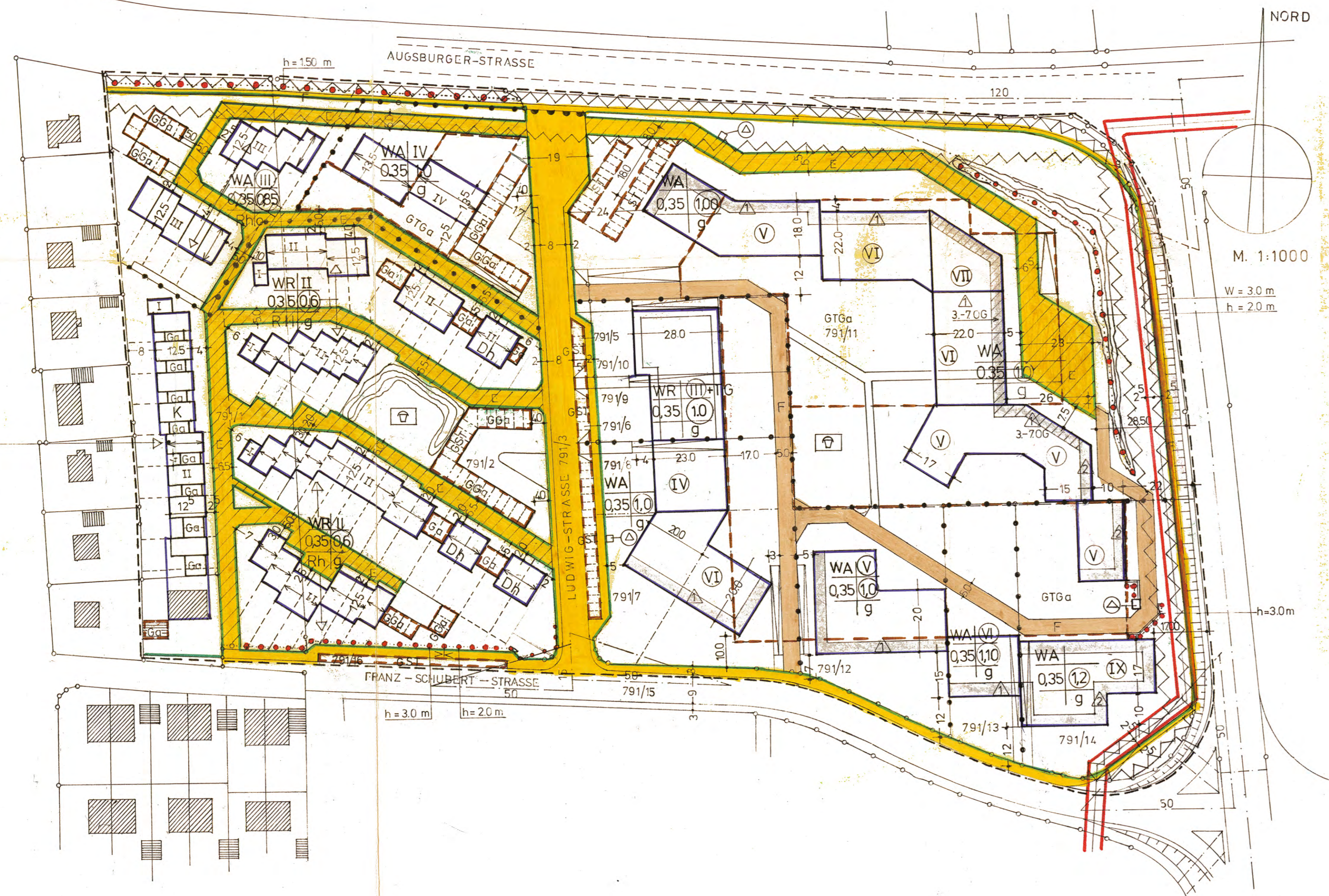
- Grenze der räumlichen Geltungsbereiche
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- WR Reines Wohngebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- zB II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- zB III Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
- III+TG Zahl der Vollgeschosse + Terrassengeschos
- zB 0,35 Grundflächenzahl
- zB 0,60 Geschosflächenzahl
- g Geschlossene Bauweise
- o Offene Bauweise
- Ö Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- F Fußweg
- ⊕ Trafo-Station
- ⊕ Öffentlich rechtlicher Eigentümerweg
- ⊕ Privater Fußweg mit Geh-, Fahrt- u. Leitungsrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit
- ⊕ Privater Spielplatz
- ⊕ Lärmschutzzaun z.B. 2,0 m über Straßenoberkante
- ⊕ Wall h = 3,0 m mit Lärmschutzzaun h = 2,0 m über Straßenoberkante
- ⊕ Anordnung von Schallschutzfenstern Klasse 1
- ⊕ Anordnung von Schallschutzfenstern Klasse 2
- ⊕ Anordnung von Schallschutzfenstern Klasse 1 vom 3. - 7. OG
- Dh Dh = Doppelhäuser
- Rh Rh = Reihenhäuser
- Kh Kh = Kettenhäuser (an der westlichen Instruktionsgrenze)

AUSNAHME:

- ⊕ Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt
- ⊕ Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind A. 4.4.3
- ⊕ Flächen für Stellplätze
- ⊕ Flächen für Gemeinschaftsstellplätze
- ⊕ Flächen für Gemeinschaftsgaragen
- ⊕ Flächen für Garagen
- ⊕ Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen
- zB 50 Sichtdreiecke
- 50 Maßangabe in Metern
- 50 Rampe f. Tiefgaragen
- 50 Schutzzone um Erdkabel der Bayernwerke
- 50 Firstrichtung
- 50 Grundstücke gleicher Nutzung, durch Straßenräume getrennt

C.) Hinweise

- 50 Fußgängerunterführung
- 50 Bestehende Grundstücksgrenzen
- 50 Vorschlag für die Teilung von Grundstücken
- zB 791/6 Flurstücksnummern
- 50 Vorhandene Wohngebäude
- 50 Vorhandene Nebengebäude
- 50 Vorschlag für Privatwegführung
- 50 Böschung



D) Verfahrensvermerke

- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 2a (6) BBauG vom 22.1.1986 mit 21.2.1986 in Germering zuletzt vom 13.8.1986 bis 12.9.1986 (einschl.) öffentlich ausgelegt. (Siegel) Germering, den 14.11.1986 (R. Bay) 1. Bürgermeister
- Die Gemeinde Germering hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 11.11.1986 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen. (Siegel) Germering, den 14.11.1986 (R. Bay) 1. Bürgermeister
- Das Landratsamt Fürstenfeldbruck hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom 11.11.1986 gemäß § 11 BBauG i.V.m. § 2 der Zuständigkeitsverordnung zum Bundesbaugesetz und Städtebauförderungsgesetz (ZustV BBauG/StBauFG) - BayRS 2130 -- 3 -- I genehmigt. (Siegel) Fürstenfeldbruck, den 19.10.87 i.A. Fuhrmann
- Die Genehmigung ist ortsüblich dadurch bekanntgemacht worden, daß sie in der Verwaltung der Gemeinde, Bauamt, zur Einsichtnahme niedergelegt und die Niederlegung durch Anschlag an allen Bekanntmachungstafeln am 14.05.1987 bekanntgemacht wurde. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Gemeinde während der allgemeinen Dienststunden im Zimmer 59/V Rathaus Germering, zu jedermanns Einsicht bereit. Auf die Rechtswirkung des § 44 c Abs. 1 Sätze 1 und 2 und Abs. 2, § 155a BBauG wurde hingewiesen. (Siegel) Germering, den 01.09.1987 (R. Bay) 1. Bürgermeister

Satzungspräambel

Die Gemeinde Germering erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.3.1976, geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- (BayRS 2020-1-1--I), geändert durch Gesetz vom 21.11.1985 (GVBl S. 677), Art. 91 der Bayer. Bauordnung -BayBO- (BayRS 2122-1--I) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 15. 9.1977 (BGBl. I. S. 1763) dieser Bebauungsplan als

Satzung

Verfasser:  
DIPL. ING. (FH) ULRICH KRIEGER  
ARCHITECTEN-GEMEINSCHAFT  
8034 GERMERING, LUDWIG-STRASSE 3, TEL. 845170  
TEL. 089 / 84 3269

DIPL. ING. H. PAUL U. A. KNORR  
ARCHITECTEN-GEMEINSCHAFT  
FINKERSTRASSE 3, TEL. 845170  
8034 GERMERING, B. MONCHEN  
H. Paul Knorr

Gefertigt am 13. 4. 1978  
Geändert am 10. 7. 1980  
Geändert am 1. 4. 1981  
Geändert am 9. 6. 1981  
Geändert am 21. 1. 1982  
Geändert am 30. 6. 1982  
Geändert am 18.12. 1985  
Geändert am 2. 7. 1986  
Geändert am 3. 11. 1986