

IG 30

110 KV-Ltg. Oberbrunn - Karlsfeld der M 273

BA 6
FUSS-RADWEG

Streitacher Strasse

HAUPTFUSSWEG

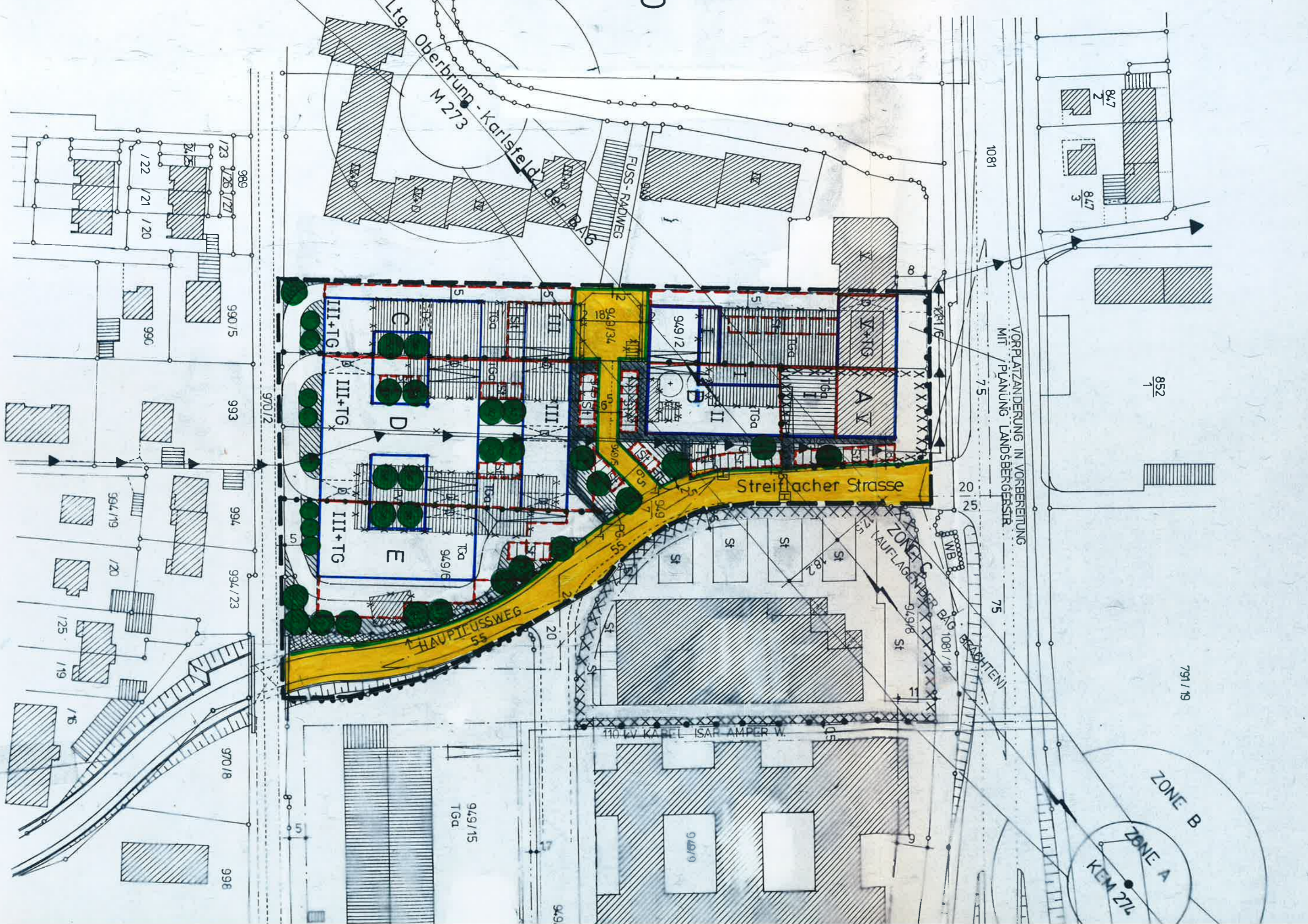
VORPLATZANDEUNG IN VORBEREITUNG MIT PLANUNG LANDSBERGERSTR.

ZONE C
KAUFLAGENBEREICH
BA 6
BEACHTEN!

ZONE B

ZONE A

KEM 274












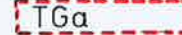








Satzungspräambel

Die Stadt Germering erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. 12. 1986 (BGBI. I S. 2253), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. 9. 1989 (GVBl. S. 585), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - (BayRS 2132-1-I) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. 1. 1990 (BGBI. I S. 132) diesem Bebauungsplan als

Satzung

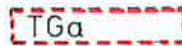
Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches alle früher festgesetzten Bebauungs- und Baulinienpläne.

A) Festsetzung durch Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Baulinie
	Baugrenze
	Straßenbegrenzungslinie
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
z.B. III+TG	Zahl der Vollgeschosse + Terrassengeschoß als Vollgeschoß (Höchstgrenze)
	öffentliche Straßenverkehrsflächen
	private Verkehrsfläche, Geh- u. Fahrtrecht zugunsten der Öffentlichkeit
	Trafostation
	Fläche für Tiefgaragen
	Fläche für Stellplätze
	Tiefgaragenrampe
	Sichtdreiecke in Metern
	Maßangabe in Metern
PG	private Grünfläche
	Böschung
	Sträucher erhaltenswert
	Baum nicht erhaltenswert
	<u>Pflanzgebot</u>
	Baum 1. Ordnung mit Festsetzung



z.B. III+TG



PG

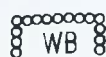


B)

Hinweise



z.B. 949/2



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Zahl der Vollgeschosse + Terrassengeschoß als Vollgeschoß (Höchstgrenze)

öffentliche Straßenverkehrsflächen

private Verkehrsfläche, Geh- u. Fahrtrecht zugunsten der Öffentlichkeit

Trafostation

Fläche für Tiefgaragen

Fläche für Stellplätze

Tiefgaragenrampe

Sichtdreiecke in Metern

Maßangabe in Metern

private Grünfläche

Böschung

Sträucher erhaltenswert

Baum nicht erhaltenswert

Pflanzgebot

Baum 1. Ordnung mit Festsetzung

Baum 2. Ordnung

Strauchpflanzung

Fläche ev. mit umweltgefährdenden Stoffen belastet.

Hochspannungsmast

Unterführung

Hofdurchfahrt

bestehende Grundstücksgrenzen

Flurstücksnummern

Haltestelle

vorhandene Büro- u. Aufenthaltsräume

vorhandene Nebengebäude

Hauptsammler Abwasserbeseitigung

Hochspannungsleitung mit Schutzzonen

Wertstoffbehälter

entfallene Grundstücksgrenze

Gebäude, die abgerissen werden sollen

C) Festsetzung durch Text

1) Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

1.1.1. Unzulässig sind:

1. Tankstellen
2. Anlagen für sportliche Zwecke, sofern sie als Freianlagen erstellt werden.
3. Vergnügungsstätten

1.1.2. Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 u. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen werden allgemein für zulässig erklärt.

1.1.3. Einzelhandelsbetriebe sind nur bis zu 600 qm Geschoßfläche und nur in den Erdgeschossen zulässig.

1.1.4. Es sind nur solche gewerblichen Betriebe zulässig, die eine Wohnnutzung nicht wesentlich stören. (Siehe auch C 4.4)

2) Maß der baulichen Nutzung

	Grundstück	Geschosse	max.zul.Grundfläche in qm	max.zul.Geschoßfläche in qm
A	949/2 + 3	I-II-V+TG	2500 qm	4590 qm
B	949/4 nördl. Teil	II	1150 qm	1400 qm
C	949/34	III-III+TG	1320 qm	2615 qm
D	949/4 + 5 südl. Teil	III-III+TG	3420 qm	5460 qm
E	949/6	III + TG	1940 qm	3020 qm

2.1. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die nicht Vollgeschosse im Sinne der Bayerischen Bauordnung sind, sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die Geschoßfläche anzurechnen.

2.2. Die vorgenannten maximal zulässigen Grundflächen beinhalten die Grundflächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird. Eine weitere Überschreitung ist nicht zulässig.

2.3. Terrassengeschosse sind nur unter Berücksichtigung der vollen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO bis zur Gebäudeaußenkante des darunterliegenden Geschosses zulässig.

2.4. Durchfahrten und Tiefgarageneinfahrten sind nicht auf die GFZ bzw. die max. zulässige Geschoßfläche anzurechnen.

3) Bauweise

Es wird geschlossene Bauweise festgesetzt.

4) Örtliche Bauvorschriften:

4.1. Als Dachform werden flachgeneigte Satteldächer von 15 - 20 Grad festgesetzt.

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.

Die zulässige max. First- bzw. Gebäudehöhe beträgt bei:

- 2.1. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die nicht Vollgeschosse im Sinne der Bayerischen Bauordnung sind, sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die Geschoßfläche anzurechnen.
- 2.2. Die vorgenannten maximal zulässigen Grundflächen beinhalten die Grundflächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird. Eine weitere Überschreitung ist nicht zulässig.
- 2.3. Terrassengeschosse sind nur unter Berücksichtigung der vollen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO bis zur Gebäudeaußenkante des darunterliegenden Geschosses zulässig.
- 2.4. Durchfahrten und Tiefgarageneinfahrten sind nicht auf die GFZ bzw. die max. zulässige Geschoßfläche anzurechnen.

3) Bauweise

Es wird geschlossene Bauweise festgesetzt.

4) Örtliche Bauvorschriften:

- 4.1. Als Dachform werden flachgeneigte Satteldächer von 15 - 20 Grad festgesetzt. 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. Die zulässige max. First- bzw. Gebäudehöhe beträgt bei:

1	Vollgeschoß	6.00 m	4	Vollgeschosse	16.50 m
2	Vollgeschosse	9.50 m	5	Vollgeschosse	20.00 m
3	Vollgeschosse	12.00 m	6	Vollgeschosse	23.50 m

4.2. Stellplätze Tiefgaragen

- 4.2.1. Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baugrenzen und der hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.

4.2.2. Stellplatzerfordernis

Es gelten die Richtzahlen nach der BayBO in der jeweiligen Fassung als Mindestanforderung.

- 4.2.3. Die oberirdischen Garagen und Tiefgaragenrampen sind mit dem erforderlichen Stauraum von mind. 6 m zur Straßenbegrenzungslinie hin anzuordnen.

- 4.2.4. Von der Lage der Tiefgaragenrampe kann abgewichen werden, wenn technische oder sonstige Gründe dies erfordern und öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

4.3. Einfriedungen

Sämtliche Baugrundstücke sind zur S-Bahnlinie mit grauem Drahtmaschenzaun 1.50 m hoch ab Grundstücksoberkante mit dahinterliegender, durchlaufender, geschlossener Heckenbepflanzung einzufrieden. Sockel sind bis 0.20 m Höhe zulässig.

4.4. Lärmschutz

Nach dem Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung vom 15. 12. 85 werden folgende höchstzulässige, immissionsgeschütz wirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt:

tagsüber: $L_{w''} = 57 \text{ dB (A)}$
nachts: $L_w = 42 \text{ dB (A)}$

Bei der Errichtung neuer oder wesentlichen Änderungen bestehender baulicher Anlagen ist zusammen mit dem Bauantrag von einem anerkannten Akustikbüro ein lärmtechnischer Nachweis zu erbringen, daß die flächenbezogenen immissionswirksamen Schalleistungspegel und gleichzeitig die Immissionsrichtwerte im Gewerbegebiet unter Berücksichtigung der Summenwirkung eingehalten werden.

4.5. Bauliche Gestaltung

Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens bzw. des Sockels, gemessen von der Oberkante der nächstgelegenen Straßenoberkante (Gradiente) darf 0.20 m an der höchsten Stelle nicht überschreiten (ausgenommen Lagerhallen).

4.6. Verkehrsflächen

Im Bereich der Sichtdreiecke sind die Grundstücke von jeder baulichen Anlage, Bepflanzung, Lagerung oder sonstiger Sichtbehinderung über 1 m Höhe, gemessen ab Fahrbahnrand, freizuhalten. Ausgenommen sind Bäume mit einem Astansatz nicht unter 3 m.

4.7. Freiflächen

Für die einzelnen Bauvorhaben ist bei Vorlage eines Bauantrages ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

4.8. Abfallrecht

- 4.8.1. Je Grundstück sind zwei Abfallbehältertypen (für Bio- und Restmüll) aufzustellen. Diese sind, wenn das Hauptgebäude mehr als 10 m von der Grundstücksgrenze zur Straße hin entfernt ist, an der Grundstücksgrenze unterzubringen.
- 4.8.2. Innerhalb der Grünflächen ist an geeigneter Stelle eine Kompostierungsfläche vorzusehen.

4.9. Grünordnerische Festsetzungen

1. Planzgebot

für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

a) Private Grünflächen

Bäume 1. Ordnung (Hochstämme, Mindestpflanzgröße St. U. 13 - 20 cm)

A 1	Acer platanoides	Spitzahorn
A 2	Acer platanoides 'Columnare'	Pyramiden- Spitzahorn
Ca	Carpinus betulus	Hainbuche
So	Sorbus aucuparia 'Fastigiata'	Pyramiden- Eberesche
T	Tilia cordata	Winterlinde

Bäume 2. Ordnung (Stamm-, Solitärbüsche, Mindestpflanzgröße 300-400 cm h)

für die einzelnen Bauvorhaben ist bei Vorlage eines Bauantrages ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

4.8. Abfallrecht

4.8.1. Je Grundstück sind zwei Abfallbehältertypen (für Bio- und Restmüll) aufzustellen. Diese sind, wenn das Hauptgebäude mehr als 10 m von der Grundstücksgrenze zur Straße hin entfernt ist, an der Grundstücksgrenze unterzubringen.

4.8.2. Innerhalb der Grünflächen ist an geeigneter Stelle eine Kompostierungsfläche vorzusehen.

4.9. Grünordnerische Festsetzungen

1. Planzgebot

für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

a) Private Grünflächen

Bäume 1. Ordnung (Hochstämme, Mindestpflanzgröße St. U. 13 - 20 cm)

A 1	Acer platanoides	Spitzahorn
A 2	Acer platanoides 'Columnare'	Pyramiden- Spitzahorn
Ca	Carpinus betulus	Hainbuche
So	Sorbus aucuparia 'Fastigiata'	Pyramiden- Eberesche
T	Tilia cordata	Winterlinde

Bäume 2. Ordnung (Stamm-, Solitärbüsche, Mindestpflanzgröße 300-400 cm h)

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula verrucosa	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus pedunculata	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher (Leichte Sträucher, Mindestpflanzgröße 2 x v, 80 - 100 cm h)

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Poter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Lycium halimifolium	Bocksdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa in Arten	Rosenarten
Salix caprea	Salweide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

- b) Pflanzgebot für private Grundstücke, die neu bebaut werden. Für je 200 qm Baugrundstücksfläche (mit Ausnahme der Grundstücksseite entlang der Bundesbahn) sind an geeigneter Stelle des Anwesens folgende bodenständige Gehölze (Gehölze der Gruppe A. 1.b) zu pflanzen:

1 Baum 1. Ordnung
2 Bäume 2. Ordnung
20 Sträucher

Grundstücksseite entlang der Bundesbahn:
(Gehölzstreifen mindestens 1.50 m breit)

5 Bäume 2. Ordnung
150 Sträucher

- c) Eine Fassadenbegrünung ist vorzusehen.
- d) Aus Gründen des Bodenschutzes sind befestigte Flächen auf das notwendige Maß zu beschränken und mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Stellplätze sind mit Rasengittersteinen oder Rasenpflaster auszubilden.
- e) Nicht zugelassen sind buntlaubige und fremdländische Arten, sowie Trauer- und Hängeformen mit einer Höhe über 3 m.
- f) Für Baumpflanzungen in befestigten Flächen (Straßen, Wege, Plätze usw.) sind Baumscheiben (mind. 2.50 x 2.50 m) oder Baumstreifen (mind. 1.50 m breit) vorzusehen. Die Abdeckflächen sind luftig und befahrbar herzustellen.
- g) PKW-Stellplätze sind durch Bäume und Sträucher zu begrünen, auf je 4 PKW-Stellplätze ist mind. 1 Baum zu pflanzen.
- h) Fruchtfallende Bäume dürfen nicht an Parkplätzen gepflanzt werden.
- i) Die im Plan angegebenen Standorte für zu pflanzende Bäume können geringfügig geändert werden.
- j) Alle Mülltonnenhäuser sind einzugrünen.
- k) Alle Trafohäuser sind einzugrünen.
- l) Bepflanzte Tiefgaragenteile im Bereich der Innenhöfe müssen mit einer Humusschicht von mind. 0.60 m überdeckt sein. Tiefgaragendächer, sofern sie nicht überbaut werden, sind extensiv zu begrünen.

4.10. 2. Pflanzbindung

für die Erhaltung von Bäumen

- a) Die Bäume, die mit einem Kreuz gekennzeichnet sind, stehen nicht unter Schutz. Sie sind mit Ausnahme unter den Hochspannungsleitungen bei Abgang durch Arten gemäß Pflanzgebot A. 1.b zu ersetzen.
- b) Die vorhandenen erhaltenswerten und neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauernd zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind auf Kosten des Eigentümers nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen haben den Güteforderungen der Grünordnung im Bebauungsplan zu entsprechen.

D) Verfahrensvermerke

zu-
für Bio-
das Haupt-
ze zur
enze

stelle

anzgröße

400 cm h)

anzgröße

ere

ball

zu begrünen, auf je 4 PKW-Stellplätze ist mind.
1 Baum zu pflanzen.

- h) Fruchtfallende Bäume dürfen nicht an Parkplätzen gepflanzt werden.
- i) Die im Plan angegebenen Standorte für zu pflanzende Bäume können geringfügig geändert werden.
- j) Alle Mülltonnenhäuser sind einzugrünen.
- k) Alle Trafohäuser sind einzugrünen.
- l) Bepflanzte Tiefgaragenteile im Bereich der Innenhöfe müssen mit einer Humusschicht von mind. 0.60 m überdeckt sein. Tiefgaragendächer, sofern sie nicht überbaut werden, sind extensiv zu begrünen.

4.10. 2. Pflanzbindung

Für die Erhaltung von Bäumen

- a) Die Bäume, die mit einem Kreuz gekennzeichnet sind, stehen nicht unter Schutz. Sie sind mit Ausnahme unter den Hochspannungsleitungen bei Abgang durch Arten gemäß Pflanzgebot A. 1.b zu ersetzen.
- b) Die vorhandenen erhaltenswerten und neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauernd zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind auf Kosten des Eigentümers nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen haben den Güteforderungen der Grünordnung im Bebauungsplan zu entsprechen.

D) Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Germering hat in der Sitzung vom 2. 10. 1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 19. 11. 1990 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Siegel



Germering..., den 12.08.1993
Waltraud Schmidt-Sibeth
.....
2. Bürgermeisterin
Waltraud Schmidt-Sibeth

2. Auf die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde mit Beschluß des Gemeinderates der Gemeinde Germering vom 2. 10. 1990 verzichtet.

3.a) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 27. 11. 1990 bis 2. 1. 1991 in Germering öffentlich ausgelegt.

Siegel



Germering..., den 12.08.1993
Waltraud Schmidt-Sibeth
.....
2. Bürgermeisterin
Waltraud Schmidt-Sibeth

- 3.b) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 24. 5. 1991 bis 24. 6. 1991 in Germering öffentlich ausgelegt.

Siegel



Germering....., den 10.08.1993

Waltraud Schmidt-Sibeth
.....
2. Bürgermeisterin
Waltraud Schmidt-Sibeth

4. Die Stadt Germering hat mit Beschluß des Ferienaus-
schußes vom 7. 8. 1991 den Bebauungsplan gemäß § 10
BauGB als Satzung beschlossen.

Siegel



Germering....., den 10.08.1993

Waltraud Schmidt-Sibeth
.....
2. Bürgermeisterin
Waltraud Schmidt-Sibeth

5. Die Stadt Germering hat den Bebauungsplan am 8. 10. 1991
gemäß § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB in Verbindung mit
§ 2 Abs. 2 der ZustVBauGB dem Landratsamt Fürstenfeld-
bruck angezeigt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom
5. 12. 1991 mitgeteilt, daß eine Verletzung von Rechts-
vorschriften nicht geltend gemacht wird / ~~hat inner-~~
~~halb von drei Monaten nach Eingang der Anzeige eine~~
~~Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht~~
(§ 11 Abs. 3 BauGB).

Siegel



Fürstenfeldbruck, den 8. 09. 93.
i.A.

Schulz-Nagel
.....
jur. Staatsbeamtin

6. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 11.08.1993
ortsüblich durch Anschlag..... bekanntgemacht
worden (§ 12 Satz 1 BauGB).

Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB in
Kraft getreten. Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3
Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 215 Abs. 1
BauGB wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Stadt
während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns
Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen
Auskunft gegeben.

Siegel



Germering....., den 12.08.1993

~~halb von drei Monaten nach Eingang der Anzeige eine
Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht
(§ 11 Abs. 3 BauGB).~~

Siegel



Fürstentfeldbruck, den **8.09.93**
i.A. *Schulz-Nagel*
.....**Schulz-Nagel**.....
jur. Staatsbeamtin

6. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am **11.08.1993**
ortsüblich durch Anschlag..... bekanntgemacht
worden (§ 12 Satz 1 BauGB).

Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB in
Kraft getreten. Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 5
Batz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 215 Abs. 1
BauGB wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Stadt
während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns
Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen
Auskunft gegeben.

Siegel



Germering..., den **12.08.1993**

W. Schmidt-Sibeth
Bürgermeister in
Waltraud Schmidt-Sibeth

Bebauungsplan Gewerbegebiet Streiflacher Strasse.

Stadt Germering

aufgestellt	am	12.	7.	1990
geändert	am	22.	10.	1990
geändert	am	4.	4.	1991
geändert	am	30.	7.	1991
ergänzt *	am	20.	8.	1992

* bzw. berichtigt gem. Schreiben
des Landratsamtes vom 05.12.1991

Planfertiger:

L. ING. (FH) *Ulrich Krieger*
ARCHITEKT
8034 GERMERING / MÜLLERSTRASSE 9
TEL. 089 / 84 72 89