

Stadt Germering

**Bebauungsplan
Gewerbegebiet
Landsberger Straße**

- Bereich beidseits der Industriestraße -

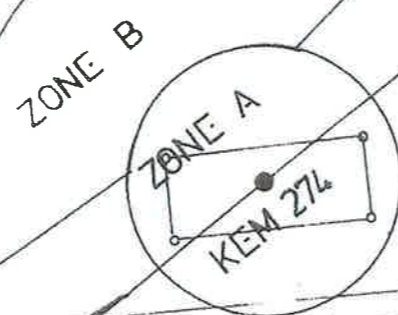
**Inhalt:
Bebauungsplan
Satzungstext**

852
1

791/19

791/72

791/71



1081/5

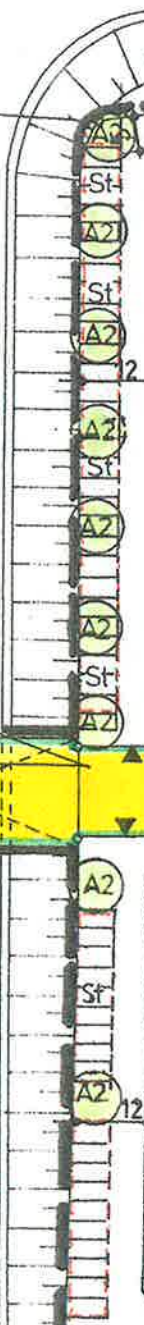
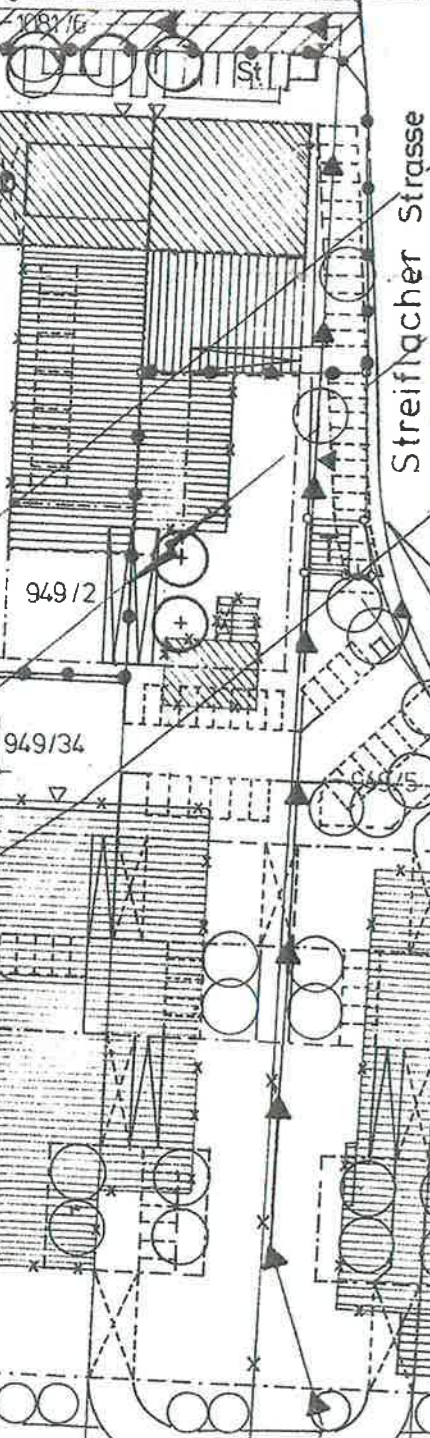
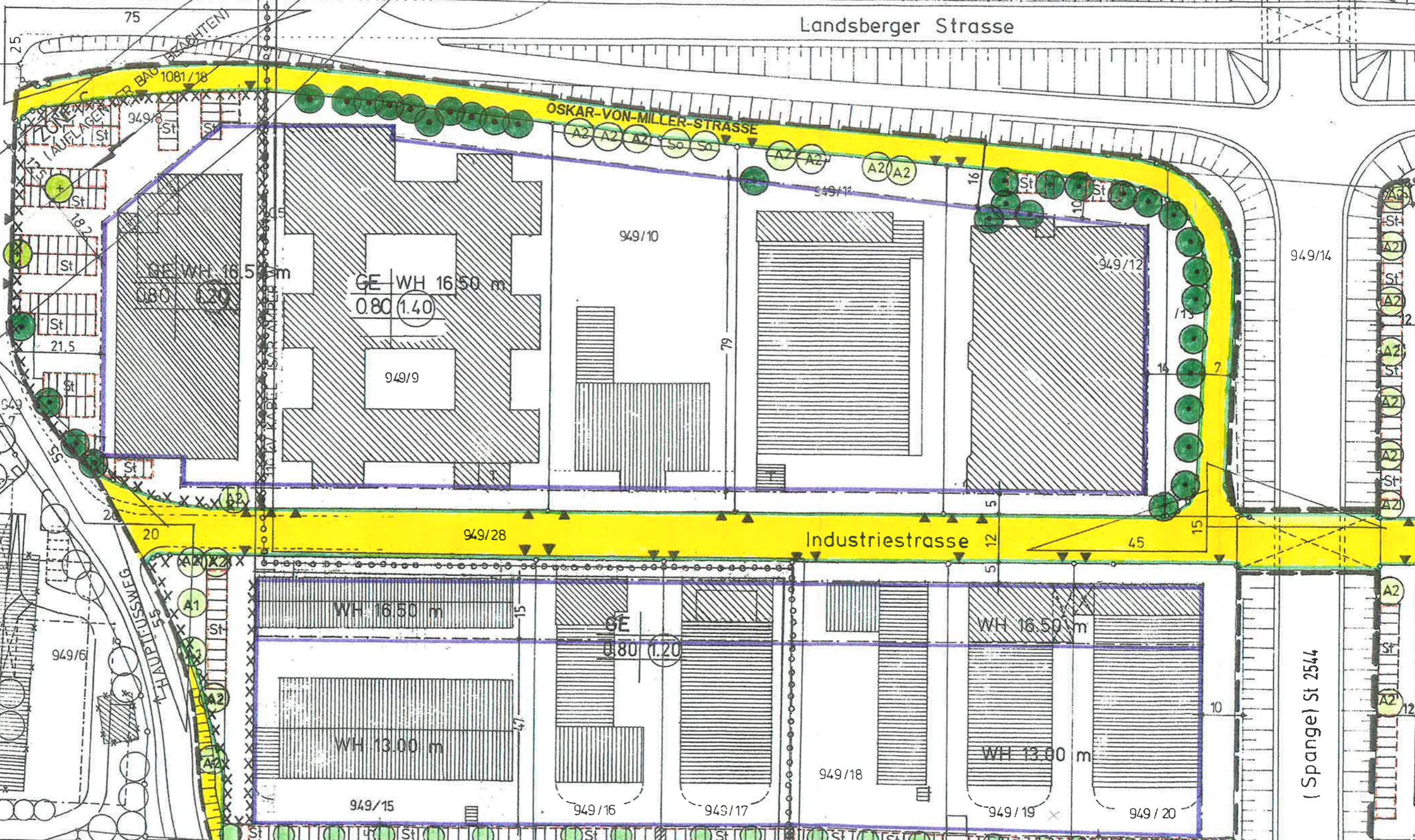
Landsberger Strasse

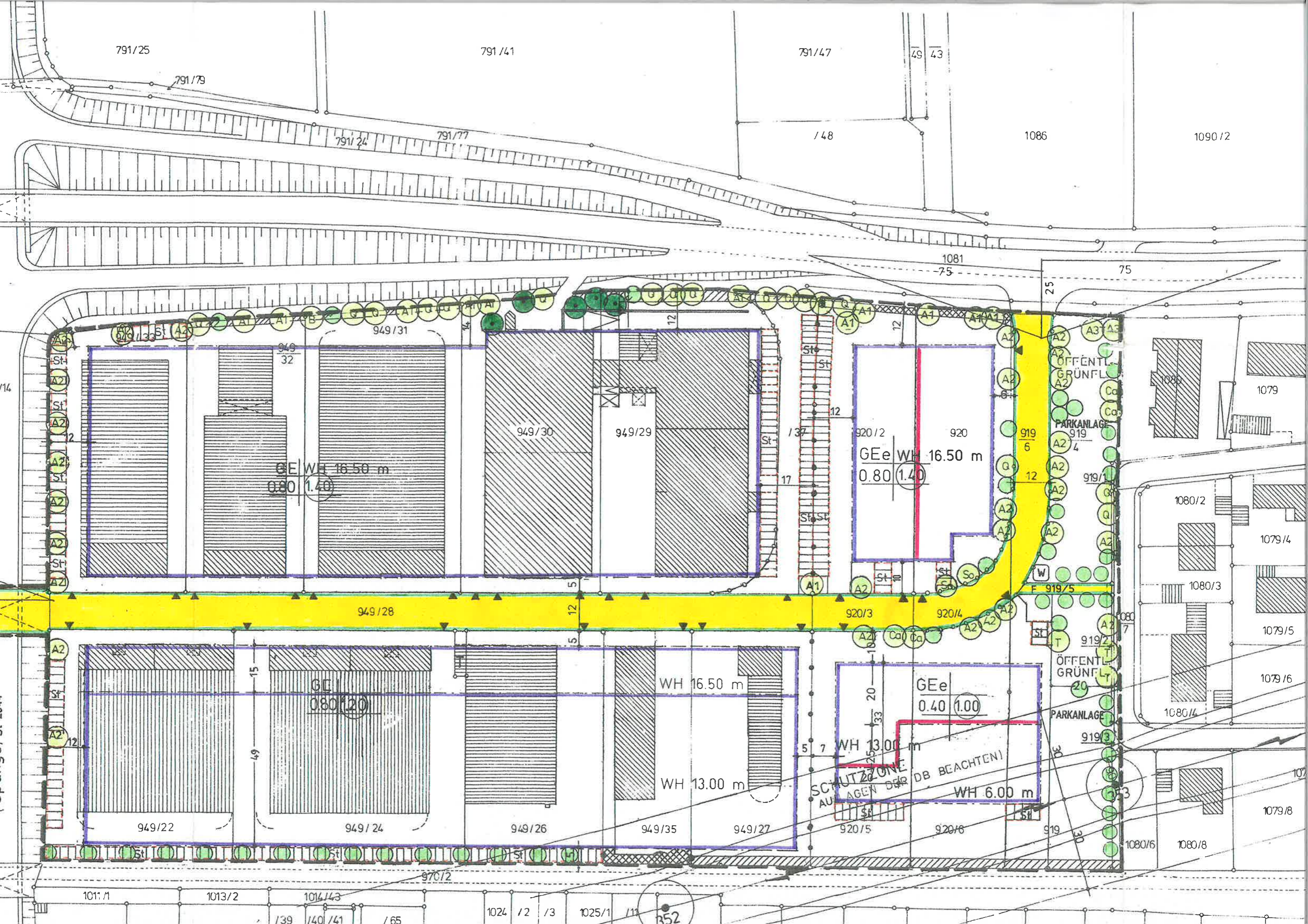
Streifächer Strasse

OSKAR-VON-MILLER-STRASSE

Industriestrasse

(Spange) St 2544





791/25

791/41

791/47

49 43

791/79

791/24

791/77

/48

1086

1090/2

1081
-75

75

GEE WH 16.50 m
0.80 (1.40)

GEE WH 16.50 m
0.80 (1.40)

GEE
0.80 (1.20)

GEE
0.40 (1.00)

SCHUTZZONE
AUF LAGEN DER DB BEACHTEN!
WH 13.00 m
WH 6.00 m

ÖFFENTL.
GRÜNFL.

PARKANLAGE

ÖFFENTL.
GRÜNFL.

PARKANLAGE

1011/1

1013/2

1014/43

1024 /2 /3

1025/1 /11

352

/39

/40 /41

/65

1079/8

1079/6

1079/5

1079/4

1080/2

1080/4

1080/3

1080

1079

Satzungspräambel

Die Stadt Germering erläßt gem. § 2 Abs. 1 und §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G.

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

A) Festsetzung durch Text:

1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

1.1. Einzelhandelsbetriebe im Sinne von Verbrauchermärkten, Abholmärkten oder Warenhäusern sind unzulässig, mit Ausnahme auf dem Grundstück Fl.Nrn. 949/8.

1.2. Eingeschränktes Gewerbegebiet:

Auf den Grundstücken Fl.Nrn. 920, 920/2, 920/5, 920/6 und 919 sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

2.2. Durchfahrten und Tiefgarageneinfahrten sind nicht auf die GFZ bzw. die maximal zulässige Geschossfläche anzurechnen.

3. Örtliche Bauvorschriften:

3.1. Als Dachformen werden Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis max. 15 ° Dachneigung zugelassen.

4. Stellplätze und Tiefgaragen

4.1. Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie der hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig. Entlang der Industriestraße sind Stellplätze im Vorgartenbereich zulässig.

4.2. Tiefgaragen sind auf dem Gesamtgrundstück zulässig.

4.3. Tiefgaragenrampen sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

5. Einfriedungen

Die Baugrundstücke an der Bahnlinie München-Herrsching, der St. 2544 sowie der Landsberger Straße sind in diesem Bereich mit Maschendrahtzaun in max. 1,50 m Höhe ab Geländeoberkante einzufrieden. Die Einfriedung ist mit dahinterliegender, durchlaufend geschlossener Heckenpflanzung zu versehen. Sockel sind bis 0,20 m zulässig.

6. Lärmschutz

Nach dem Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung vom 15.12.1985 werden folgende höchstzulässige, flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt:

tagsüber Lw = 57 dB(A)
nachts Lw = 42 dB(A).

Bei der Errichtung neuer baulicher Anlagen oder der wesentlichen Änderung 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.

7. Verkehrsflächen

- 8.1. 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.
- 8.2. Im Baubeschränkungsbereich vorhandener Hochspannungsleitungen sind bei Bepflanzungen die Auflagen der E.ON Netz GmbH und der Deutschen Bahn AG zu berücksichtigen.

9. Freiflächen

Bei Bauanträgen, Anträgen im Genehmigungsverfahren oder Anträgen im Zustimmungsverfahren ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

10. Abstandsflächen

Die Regelung der Bayerischen Bauordnung hinsichtlich der Abstandsflächen ist einzuhalten.

12. GrünordnungPflanzgebot:

für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- a) Bäume 1. Ordnung (Hochstämme, Mindestpflanzgröße
St. U. 18 – 20 cm)

A 1	Acer platanoides	Spitzahorn
A 2	Acer platanoides „Columnare“	Pyramiden-Spitzahorn
A 3	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Ca	Carpinus betulus	Hainbuche
Q	Quercus pedunculata	Stieleiche
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
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus pedunculata	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher (Leichte Sträucher, Mindestpflanzgröße 2 x 0.80 – 100 cm h)

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

Ranker

Polygonum aubertii	Schling-Knöterich
--------------------	-------------------

- b) Für Baumpflanzungen in befestigten Flächen (Straßen, Wege, Plätze usw.) sind Baumscheiben (mind. 3.00 x 3.00 m) oder Baumstreifen (mind. 2.50 m breit) vorzusehen. Die Abdeckflächen sind luftig und befahrbar herzustellen.
- c) Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
- d) Aus Gründen des Bodenschutzes sind befestigte Flächen auf das notwendige Maß zu begrenzen.
- e) Pkw-Stellplätze sind durch Bäume, Sträucher zu begrünen, auf je 3 Pkw-Stellplätzen ist mind. 1 Baum zu pflanzen.
- f) Fruchtfallende Bäume dürfen nicht an Stellplätzen gepflanzt werden.
- g) Die im Bebauungsplan angegebenen Standorte für zu pflanzende Bäume können geringfügig geändert werden.
- h) Alle Mülltonnenhäuser sind einzugrünen.

12.1. Pflanzbindung:

für die Erhaltung von Bäumen

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 des Bebauungsplanes zu entsprechen.

12.2. Hinweise zur Grünordnung

a) Grenzabstände von Bäumen und Sträuchern zu Nachbargrundstücken:


bis 2.00 m Höhe
0.50 m
über 2.00 m Höhe
2.00 m

(gem. Art. 47 Ausführungsgesetz zum BGB - AGBGB - i.d.F.vom 20.09.1982). Eine andere Regelung kann nur mit Zustimmung des Nachbarn getroffen werden.

b) Grenzabstände von Bäumen und Sträuchern zu öffentlichen Wegen und Straßen:


bis 2.00 m Höhe 0.50 m
über 2.00 m Höhe 1.00 m.

B) Festsetzung durch Planzeichen:

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

 Baugrenze

 Baulinie

 Straßenbegrenzungslinie

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung


GE Gewerbegebiet

GEe Eingeschränktes Gewerbegebiet

WH 16,50 m max. Wandhöhe, z.B.

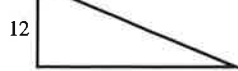
0,8 Grundflächenzahl, z.B.

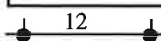
1,40 Geschossflächenzahl als Höchstmaß, z.B.

 öffentliche Straßenverkehrsflächen


F Fußweg

T Trafostation

 Sichtdreiecke, z.B.

 Maßangaben in Metern, z.B.

 Zufahrten

 Fläche für Stellplätze

Grünordnung:

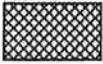
Erhaltung:



Baum zu erhalten



Baum vorhanden



Sträucher erhaltenswert

Pflanzgebot:



Baum, 1. Ordnung mit Festsetzungsart

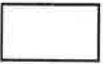


Baum, 2. Ordnung



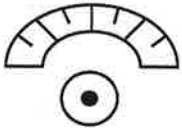
Strauchpflanzung

Grünflächen:



Parkanlage

C) Hinweise durch Planzeichen:



Böschung



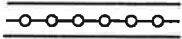
Hochspannungsmast



Unterführung



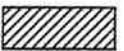
bestehende Grundstücksgrenzen



Erdkabel mit Schutzzone

949/9

Flurnummer, z.B.



vorhandene Hauptgebäude



vorhandene Nebengebäude



Hochspannungsleitung mit Schutzzone



Altlastenverdachtsfläche



Tiefgaragenrampe

Planfertiger:

Dipl.Ing. (FH) Ulrich Krieger
Architekt
Im Tann 9
82110 Germering

Aufgestellt am 03.02.1982

Geändert am: 12.11.1984

Geändert am: 18.06.1986

Geändert am: 18.02.1993

Geändert am: 25.09.2001

Geändert am: 06.11.2001

Ausgefertigt am 07. NOV. 2001
Stadt Germering




Dr. Peter Braun
Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke:

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Germering hat in seiner Sitzung am 02.03.1982 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung: Gewerbegebiet Landsberger Straße beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am 08.03.1982 bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BBauG).




Germering, den 07.11.2001


 Dr. Peter Braun
 Erster Bürgermeister

2. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Landsberger Straße wurde gemäß § 2a Abs. 2 BBauG in der Zeit vom 23.03.1982 bis 26.04.1982 (einschl.) ortsüblich mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung öffentlich dargelegt.




Germering, den 07.11.2001


 Dr. Peter Braun
 Erster Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Landsberger Straße wurde gemäß § 2a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 23.11.1984 bis 27.12.1984 (einschl.) in den Rathäusern Germering und Unterpfaffenhofen öffentlich ausgelegt.



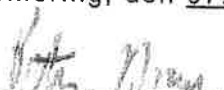
Germering, den 07.11.2001


 Dr. Peter Braun
 Erster Bürgermeister

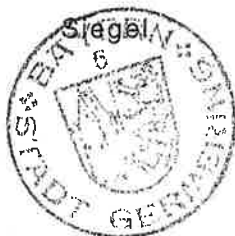
4. Der Bebauungsplan-Entwurf Gewerbegebiet Landsberger Straße lag erneut gemäß § 2a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 03.09.1986 bis 02.10.1986 (einschl.) in den Rathäusern Germering und Unterpfaffenhofen öffentlich aus.



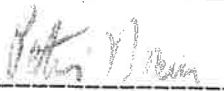
Germering, den 07.11.2001


 Dr. Peter Braun
 Erster Bürgermeister

5. Der Bebauungsplan-Entwurf Gewerbegebiet Landsberger Straße lag erneut gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.03.1993 bis 13.04.1993 (einschl.) in den beiden Rathäusern Germering und Unterpfaffenhofen öffentlich aus.



Germering, den 07.11.2001


 Dr. Peter Braun
 Erster Bürgermeister

- 6. Nochmals öffentlich ausgelegt wurde der Bebauungsplan-Entwurf Gewerbegebiet Landsberger Straße mit verkürzter Auslegungsfrist gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 Bau-gesetzbuch in der Zeit vom 05.10.2001 bis 23.10.2001 (einschl.) in beiden Rat-häusern.



Germering, den 07.11.2001

Peter Braun

 Dr. Peter Braun
 Erster Bürgermeister

- 7. Der Stadtrat der Stadt Germering hat den Bebauungsplan Gewerbegebiet Lands-berger Straße in seiner Sitzung vom 06.11.2001 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.



Germering, den 07.11.2001

Peter Braun

 Dr. Peter Braun
 Erster Bürgermeister

- 8. Die Stadt Germering hat den Bebauungsplan Gewerbegebiet Landsberger Straße am 08.11.2001 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln bekanntgemacht.
 Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 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 samt Begründung liegt bei der Stadt während der allgemein- en Dienstzeiten zu jedermanns Einsicht bereit. Über den Inhalt wird auf Verlan- gen Auskunft gegeben.



Germering, den 09.11.2001

Peter Braun

 Dr. Peter Braun
 Erster Bürgermeister