



S A T Z U N G S P R A K M A B E L L

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches alle früher festgesetzten Bebauungs- und Bauinhaltspläne. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist durch die in den §§ 1 bis 7 dieses Bebauungsplans festgelegten Maßstäbe und die in den §§ 1 bis 7 dieses Bebauungsplans festgelegten Maßstäbe und die in den §§ 1 bis 7 dieses Bebauungsplans festgelegten Maßstäbe...

- A) Festsetzung durch Planzeichen**
- MA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
  - Baugraue
  - Sträßengrenzungsline
  - II Max. 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
  - 0,36 Grundflächenzahl
  - 0,40 Geschosflächenzahl
  - SD Satteldach
  - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
  - Öffentliche verkehrsberechtigte Straße
  - Umgrenzung der Flächen für Stellplätze u. j. Garagen
  - St Stellplatz
  - Ga Garage
  - Möbengebe in Metern
  - Pflanzrichtung

- B) Festsetzung durch Text**
- Art der baulichen Nutzung
  - Allgemeines Wohngebiet (MA) gemäß § 4 BauNVO
  - Maß der baulichen Nutzung
  - Grundflächenzahl: Die festgesetzte Grundflächenzahl beinhalten die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.
  - Bei Reihenbauten ist bei der Berechnung der GrZ und GrZ der Nachweis gemeinsam über die Grundstücke zu führen, auf denen ein Teil des zusammenhängenden Bauwerks zu liegen kommt.
  - Kaisertock
  - Die Kaisertockhöhe darf max. 0,3 m betragen. Die Höhe des Kaisertocks berechnet sich ab Oberkante Dachgeschosfußboden (Rohdecke) bis zum Schnitt von Außenwand und Unterkante Dachsparren.
  - Dächer
  - Als Dachform sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 15 bis 40 Grad zulässig. Die Dachneigung ist architektonisch gestaltungsgerecht zu wählen, die sich in die Umgebung einfügt.
  - Bei Grenzbebauung sind die Häuser in gleicher Traufhöhe, Dachform, Dachneigung und Material zu errichten.
  - Dachanlagen und Zwerchdächer sind ab einer Dachneigung von 35 Grad in der Höhe der Dachneigung architektonisch gestaltungsgerecht auszuführen. Die Höhe der Dachneigung darf 1/3 der Dachfläche nicht überschreiten.
  - Garagen
  - Die erforderlichen Garagen sind nur auf den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig.
  - Sie müssen mit ihrer Einfahrt mindestens 5,0 m von der Straßengrenzungsline entfernt sein (Straurraum).
  - Garagen, die seitlich aneinandergereiht werden, sind mit gleicher Traufhöhe, Dachform, Dachneigung und Material zu errichten.

- 6. Stellplätze**
- Die erforderlichen Stellplätze für Kfz sind nur auf den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig.
  - Ausnahmsweise sind Stellplätze jedoch im Vorort- und Außenbereich der dafür gekennzeichneten Flächen zulässig, wenn die Bestimmungen der Kfz-FMS eingehalten sind.
  - Stellplätze für Fahrräder einsehl. Überdachung sind auf dem Gelände grundsätzlich zulässig.
  - Die Garagenzufahrten und Stellplätze sind mit sicherheitsfähigen Oberflächeneigenschaften zu versehen, z.B. Rasengitter-, Rasenpflaster usw.
  - Einfriedigungen
  - Als Einfriedigung entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur Holzlatten und Staketenzäune mit senkrechter Lattung mit einer max. Höhe von 1,00 m, gemessen vom Fahrbahrand zugelassen.
  - Zwischen den Baugrundstücken und zur freien Landschaft sind hinterpflanzte Marschrandzäune ohne Sockel mit einer max. Höhe von 1,00 m zulässig.
  - Bauliche Gestaltung, Höhenlage
  - Die Höhe der Oberkante des Erdgeschosbodens bzw. des Sockels gemessen von der Oberkante der Straße, darf 0,60 m nicht überschreiten.
  - Grell wirkende Fassadenanstriche sind unzulässig.
  - Immissionsschutz
  - Für das im südlichsten Bereich geplante Wohngebäude ist mit dem Bauentwurf ein schallschichttechnischer Nachweis vorzulegen, daß die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet an dem geplanten Gebäude eingehalten werden.
  - Hinweise durch Planzeichen
  - Bestehende Grundstücksgrenzen
  - Aufzubehaltende Grundstücksgrenzen
  - Vorschlag für die Teilung von Grundstücken
  - Vorschlag für Wandmöglichkeit
  - z.B. 130/1
  - Vorhandene Wohngebäude
  - Vorhandene Nebengebäude

- 7.2 Zwischen den Baugrundstücken und zur freien Landschaft sind hinterpflanzte Marschrandzäune ohne Sockel mit einer max. Höhe von 1,00 m zulässig.**
- 8. Bauliche Gestaltung, Höhenlage**
- 8.1 Die Höhe der Oberkante des Erdgeschosbodens bzw. des Sockels gemessen von der Oberkante der Straße, darf 0,60 m nicht überschreiten.**
- 8.2 Grel wirkende Fassadenanstriche sind unzulässig.**
- 9. Immissionsschutz**
- Für das im südlichsten Bereich geplante Wohngebäude ist mit dem Bauentwurf ein schallschichttechnischer Nachweis vorzulegen, daß die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet an dem geplanten Gebäude eingehalten werden.

- C) Hinweise durch Planzeichen**
- 1.1 Die Freiflächen der Baugrundstücke sind überwiegend mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Diese sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall sind Ersatzpflanzungen in gleicher Gitterklasse vorzunehmen (s. Hinweis C.1.).**
- 1.2 Die Osterandengrünung ist mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Zusätzlich ist Strauch je 5 qm Festsetzung durch Planzeichen, zusätzlich I Strauch je 5 qm vorzulegen.**
- A) Festsetzung durch Planzeichen**
- zu pflanzende Bäume
- Orsterandengrünung gemäß textl. Festsetzung unter Vorzulegen.

- D) Hinweis durch Text**
- Die Dachneigung sollte in Ziegelort erfolgen. Auf die Stellplatzsetzung-Ritzfahs wird ausdrücklich hingewiesen. Grünordnung
- Mit Einreichung des Bauantrages ist ein Freiflächengehaltungsplan vorzulegen.

- 2. Grenzbepflanzung:**
- Grenzbepflanzung von Bäumen zu Gabelungen auf öffentlichen sowie auf privatem Grund: Mindestabstand 1,5 m.

- Ranker**
- |                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| Clematis in Arten       | Walderdbeere     |
| Hederera helix          | Efeu             |
| Hydrangea petiolaris    | Kletterhortensie |
| Parthenocissus in Arten | Wilder Wein      |
| Polygonum ambroicium    | Kletterich       |

- 2. Grenzbepflanzung:**
- Grenzbepflanzung von Bäumen zu Gabelungen auf öffentlichen sowie auf privatem Grund: Mindestabstand 1,5 m.

- 3. Osterandengrünung:**
- Osterandengrünung ist mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Zusätzlich ist Strauch je 5 qm Festsetzung durch Planzeichen, zusätzlich I Strauch je 5 qm vorzulegen.

- 4. Freiflächen:**
- Die Freiflächen der Baugrundstücke sind überwiegend mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Diese sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall sind Ersatzpflanzungen in gleicher Gitterklasse vorzunehmen (s. Hinweis C.1.).

- C) Hinweise durch Text**
- Die Begrünung und Begrünung im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit nachfolgenden Bäumen und Sträuchern durchzuführen:
  - Ordnung
  - Hochstämme, Mindestgröße StU 20-25 cm Höhe 350-400 cm
  - Acer platanoides
  - Acer pseudo-platanus
  - Fagus sylvatica
  - Quercus robur
  - Tilia cordata
  - Ulmus glabra
  - Bäume, 2. Ordnung
  - Hochstämme, Mindestgröße StU 20-25 cm Höhe 350-400 cm
  - Acer campestre
  - Carpinus betulus
  - Prunus avium
  - Sorbus aria
  - Sorbus aucuparia
  - Obstgehölze
  - Hochstämme, Mindestgröße StU 12-14 cm Höhe 160-180 cm
  - Malus
  - Pyrus
  - Prunus
  - Ältere regionale Obstbaumarten sind bevorzugt zu verwenden.
  - Sträucher
  - Sträucher, mind. 2 x v. Höhe 125-150 cm
  - Cornus in Arten
  - Corylus avellana
  - Prunella europaea
  - Salix in Arten
  - Lonicera in Arten
  - Prunus padus
  - Ribes in Arten
  - Rosa in Arten
  - Sambucus nigra
  - Viburnum in Arten
  - Hartlitzel
  - Hassel
  - Präzessionsgehölzen
  - Heckenrose
  - Heckenkirsche
  - Freudenbuche
  - Johannisbeere
  - Rose
  - Schwarzer Hollunder
  - Schneeball

- 1. Die Begrünung und Begrünung im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit nachfolgenden Bäumen und Sträuchern durchzuführen werden:**
- Bäume 1. Ordnung**
- Hochstämme, Mindestgröße StU 20-25 cm Höhe 350-400 cm
- Acer platanoides
- Acer pseudo-platanus
- Fagus sylvatica
- Quercus robur
- Tilia cordata
- Ulmus glabra
- Bäume, 2. Ordnung**
- Hochstämme, Mindestgröße StU 20-25 cm Höhe 350-400 cm
- Acer campestre
- Carpinus betulus
- Prunus avium
- Sorbus aria
- Sorbus aucuparia
- Obstgehölze**
- Hochstämme, Mindestgröße StU 12-14 cm Höhe 160-180 cm
- Malus
- Pyrus
- Prunus
- Ältere regionale Obstbaumarten sind bevorzugt zu verwenden.
- Sträucher**
- Sträucher, mind. 2 x v. Höhe 125-150 cm
- Cornus in Arten
- Corylus avellana
- Prunella europaea
- Salix in Arten
- Lonicera in Arten
- Prunus padus
- Ribes in Arten
- Rosa in Arten
- Sambucus nigra
- Viburnum in Arten
- Hartlitzel
- Hassel
- Präzessionsgehölzen
- Heckenrose
- Heckenkirsche
- Freudenbuche
- Johannisbeere
- Rose
- Schwarzer Hollunder
- Schneeball

- 2. Grenzbepflanzung:**
- Grenzbepflanzung von Bäumen zu Gabelungen auf öffentlichen sowie auf privatem Grund: Mindestabstand 1,5 m.

- Ranker**
- |                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| Clematis in Arten       | Walderdbeere     |
| Hederera helix          | Efeu             |
| Hydrangea petiolaris    | Kletterhortensie |
| Parthenocissus in Arten | Wilder Wein      |
| Polygonum ambroicium    | Kletterich       |

- 2. Grenzbepflanzung:**
- Grenzbepflanzung von Bäumen zu Gabelungen auf öffentlichen sowie auf privatem Grund: Mindestabstand 1,5 m.

- Ranker**
- |                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| Clematis in Arten       | Walderdbeere     |
| Hederera helix          | Efeu             |
| Hydrangea petiolaris    | Kletterhortensie |
| Parthenocissus in Arten | Wilder Wein      |
| Polygonum ambroicium    | Kletterich       |

- 2. Grenzbepflanzung:**
- Grenzbepflanzung von Bäumen zu Gabelungen auf öffentlichen sowie auf privatem Grund: Mindestabstand 1,5 m.

- 3. Osterandengrünung:**
- Osterandengrünung ist mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Zusätzlich ist Strauch je 5 qm Festsetzung durch Planzeichen, zusätzlich I Strauch je 5 qm vorzulegen.

- 4. Freiflächen:**
- Die Freiflächen der Baugrundstücke sind überwiegend mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Diese sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall sind Ersatzpflanzungen in gleicher Gitterklasse vorzunehmen (s. Hinweis C.1.).

VERFAHRENSSTRECKEN:

Der Stadtrat der Stadt Germering hat in der Sitzung am 21.12.1993 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.01.1995 ortsblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 Baupl.).

Germering, den. **22. März 95**

*B. Peter Braun*  
Erster Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauG i.V.m. § 2 Baupl. in dem Ratbausem Germering und Unterpfeifenhofen öffentlich ausgestellt. Auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baupl. wurde beschleunigend verzichtet.

Germering, den. **27. März 95**

*B. Peter Braun*  
Erster Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baupl. erneut vom 16.08.1995 bis 16.09.1995 (einschl.) öffentlich ausgestellt.

Germering, den. **22. März 95**

*B. Peter Braun*  
Erster Bürgermeister

Die Stadt Germering hat mit Beschluß des Stadtrates vom 17.10.1995 den Bebauungsplan gemäß § 10 Baupl. als Satzung beschlossen.

Germering, den. **22. März 95**

*B. Peter Braun*  
Erster Bürgermeister

Die Stadt Germering hat den Bebauungsplan am 23.10.1995 gemäß § 11 Abs. 2 Baupl. in Verbindung mit § 2 Abs. 2 der BauV zum dem Landratsamt Fürstentum angeordnet. Der Landratsamt hat mit Schreiben vom 24.11.1995 mitgeteilt, daß eine Verzögerung von Rechtsmitteln nicht geltend gemacht wird. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist demnach als verbindlich anzusehen. Die Kosten der Aufstellung des Bebauungsplans sind gemäß § 11 Abs. 3 Baupl. von den Grundstückseigentümern zu tragen.

Einfestsetzung: **22. April 1995**

*B. Peter Braun*  
Erster Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 11.12.1995 ortsblich bekanntgemacht (§ 10 Abs. 1 Baupl.). Der Bebauungsplan ist demnach nach § 12 Satz 4 Baupl. in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan des § 4 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 Baupl. und des § 215 Abs. 1 Baupl. wurde hingegen während der allgemeinen Dienstzeiten zu jedermanns Einsicht bereit. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Germering, den. **27. März 95**

*B. Peter Braun*  
Erster Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 11.12.1995 ortsblich bekanntgemacht (§ 10 Abs. 1 Baupl.). Der Bebauungsplan ist demnach nach § 12 Satz 4 Baupl. in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan des § 4 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 Baupl. und des § 215 Abs. 1 Baupl. wurde hingegen während der allgemeinen Dienstzeiten zu jedermanns Einsicht bereit. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Germering, den. **27. März 95**

*B. Peter Braun*  
Erster Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 11.12.1995 ortsblich bekanntgemacht (§ 10 Abs. 1 Baupl.). Der Bebauungsplan ist demnach nach § 12 Satz 4 Baupl. in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan des § 4 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 Baupl. und des § 215 Abs. 1 Baupl. wurde hingegen während der allgemeinen Dienstzeiten zu jedermanns Einsicht bereit. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Germering, den. **27. März 95**

*B. Peter Braun*  
Erster Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 11.12.1995 ortsblich bekanntgemacht (§ 10 Abs. 1 Baupl.). Der Bebauungsplan ist demnach nach § 12 Satz 4 Baupl. in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan des § 4 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 Baupl. und des § 215 Abs. 1 Baupl. wurde hingegen während der allgemeinen Dienstzeiten zu jedermanns Einsicht bereit. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Germering, den. **27. März 95**

*B. Peter Braun*  
Erster Bürgermeister