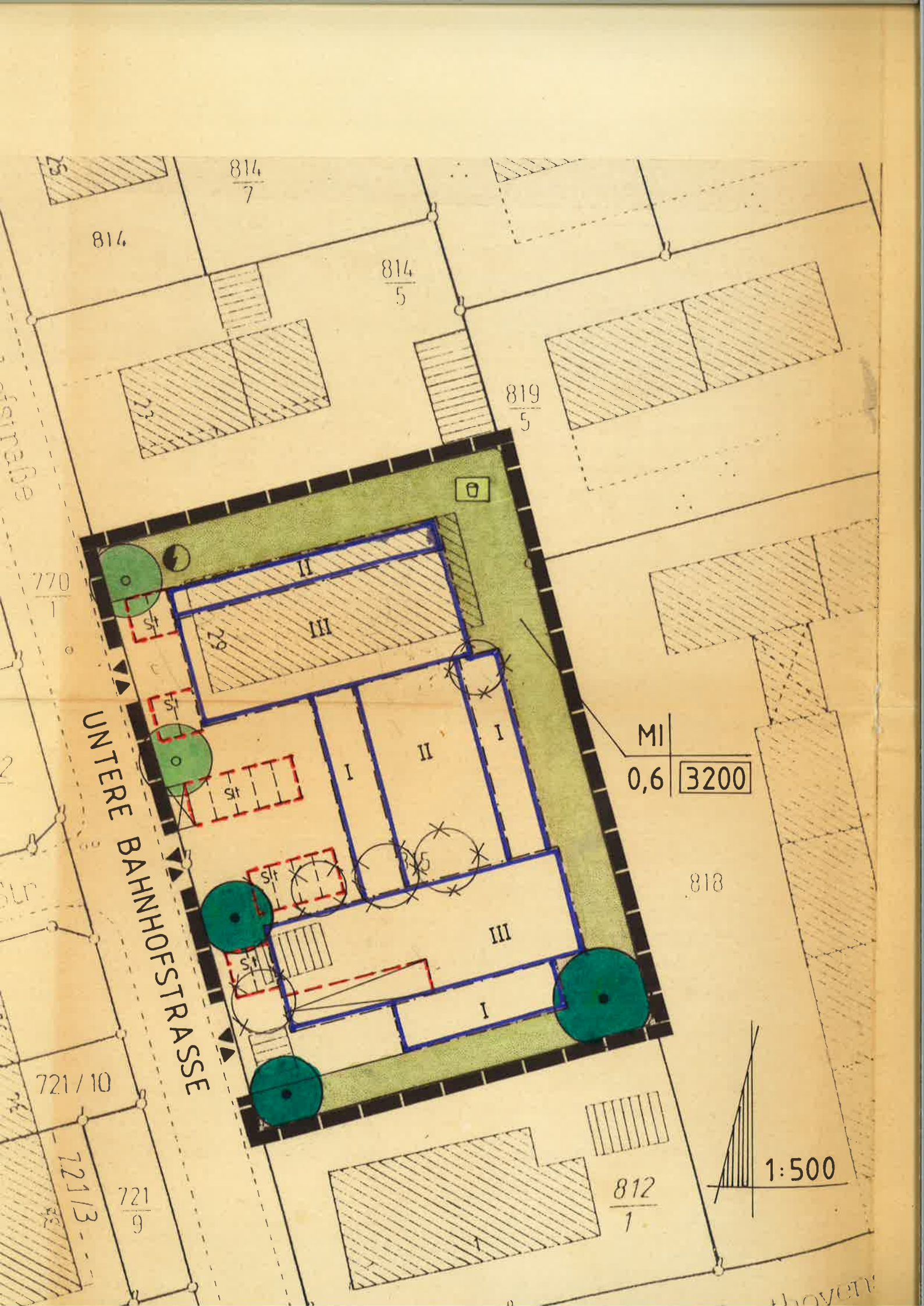




## **Bebauungsplan IG 22.1**

**- Bereich östlich der Unteren Bahnhofstraße,  
nördlich der Beethovenstraße -**

**(Grundstück Fl.Nr. 815 der Gemarkung Germering)**



814

$\frac{814}{7}$

$\frac{814}{5}$

$\frac{819}{5}$

818

$\frac{812}{1}$

770

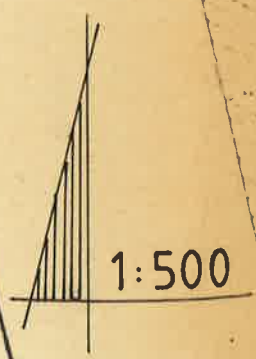
721/10

$\frac{721}{9}$

721/13

UNTERE BAHNHOFSTRASSE

MI	
0,6	3200



thoven









Die Stadt Germering erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und 4 sowie §§ 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 Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes IG 22 als

**Satzung.**



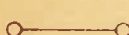
Der Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs alle zuvor aufgestellten Bebauungs- und Baulinienpläne.

Bebauungsplan IG 22.1 - Gebiet östlich der Unteren Bahnhofstraße, nördlich der Beethovenstraße (Fl.Nr. 815)

**A. Festsetzung durch Planzeichen:**

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- MI Mischgebiet
- 0,6 Grundflächenzahl
-  3.200 Geschosßfläche in qm
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B.)
-  Baugrenze
-  Ein-/ Ausfahrt
-  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- St Stellplatz
-  Tiefgaragenrampe
-  Trafostation
-  Kinderspielplatz

**B. Hinweise durch Planzeichen:**

-  Bestehende Gebäude
-  Bestehende Nebengebäude
-  Bestehende Grundstücksgrenzen

Grünordnu

**A. Fests**



**B. Hinwe**



**C. Fests**

- 1. Pflanz  
Die Fr  
Fläche  
Bäume  
Ausfal  
D.1ff).

Auf de  
setzte  
halten  
Bäume  
sind m

Für Bä  
hen. B  
m Grö

Bäume  
Lkw's)

- 2. Flach

- 3. Freiflä  
Bei Ba  
Zustim

**D. Hinwe**

- 1. Pflanz

- 1.1 Bäume  
Gerüst  
Pflanz  
Acer p  
Platany

815 Flurnummer



Buswartehäuschen

### C. Festsetzung durch Text:

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO.

1.1 Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO zulässigen Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

#### 2. Nebenanlagen

Nebenanlagen sind ausschließlich innerhalb der Bauräume sowie auf dem zur Unteren Bahnhofstraße gerichteten Platz zulässig.

#### 3. Höhenlage der Gebäude

Bei Gebäuden darf die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses max. 0,30 m über dem Niveau der jeweils nächstgelegenen Straßen-, Platz- oder Gehsteigoberkante liegen.

#### 4. Abstandsflächen

Die Regelungen der Bayerischen Bauordnung hinsichtlich der Abstandsflächen sind einzuhalten.

#### 5. Dachgestaltung

5.1 Für die Baukörper wird ein Satteldach mit einer Dachneigung von 15° - 25° festgelegt. Die zwei- bzw. eingeschossigen Baukörper sind auch mit einem Flachdach oder einem Pultdach mit gleicher Dachneigung wie beim Satteldach zulässig.

5.2 Bei Errichtung eines Sattel- oder Pultdaches ist die Firstrichtung der Gebäude über die längere Gebäudeseite anzuordnen.

5.3 Als Dacheindeckung sind rote oder braune Dachziegel, Betondachsteine in gleichem Farbton, Zink-, Kupferblech-, Glas- oder begrünte Dächer zulässig.

5.4 Dachgauben sind nicht zulässig.

#### 6. Stellplätze, Tiefgaragen und Verkehrsflächen

6.1 Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.

6.2 Die Tiefgarage ist auf dem gesamten Grundstück, mit Ausnahme unter der zu begrünenden Fläche zulässig.

6.3 Bei Anordnung der Anlieferung innerhalb der Baugrenzen ist diese einzuhausen.

### D. Hinweise durch Text:

1. Fahrradabstellplätze sind gemäß Stellplatzsatzung - KfzAbS vom 12.08.94 im Bauantrag nachzuweisen.

2. Die Zugänge zu den Gebäuden sowie die Verkehrswege im Gebäude sollten - soweit möglich - barrierefrei hergestellt werden.

1.2 Bäume  
Gerüsts  
Pflanz  
Acer c  
Carpin  
Prunu  
Sorbu

1.3 Sträucher  
Gerüsts  
Pflanz  
Amela  
Cornu  
Euony  
Ligust  
Lonic  
Ribes  
Rosa  
Syring

1.4 Hecke  
Gerüsts  
Pflanz  
Acer c  
Carpin  
Cornu  
Cratae  
Ligust  
Ligust

2. Schutz  
Bei Ba  
ZTV A  
sowie

Aufgestellt  
Geändert a  
Geändert a  
Geändert a

## Grünordnung

### A. Festsetzungen durch Planzeichen:



Baum zu pflanzen (1.Ordnung)



Baum zu erhalten



zu begrünende Fläche (private Grünfläche)

### B. Hinweis durch Planzeichen:



Baum zu entfernen

### C. Festsetzungen durch Text:

#### 1. Pflanzgebot

Die Freiflächen (gärtnerisch genutzte od. als Grünfläche angelegte, nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke Art. 5 BayBO) sind überwiegend mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Diese sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall sind Ersatzpflanzungen in gleicher Güteklasse vorzunehmen (s. Hinweis Teil D.1ff). Gleiches gilt sinngemäß auch für die „zu erhalten“ festgesetzten Bäume.

Auf dem Grundstück sind, zusätzlich zu den entlang der Unteren Bahnhofstraße festgesetzten Bäumen mindestens drei weitere Bäume 1. Ordnung zu pflanzen und zu unterhalten. Auf dem zur Unteren Bahnhofstraße gewandten Platz sind mindestens vier Bäume 2. Ordnung zu pflanzen und zu unterhalten. Auf je 200 m<sup>2</sup> zu begrünende Fläche sind mindestens 10 Sträucher zu pflanzen und zu unterhalten.

Für Bäume 1. Ordnung ist ein unbefestigter Wurzelraum von ca. 4,0 x 4,0 m vorzusehen. Bäume 2. Ordnung in Belagsflächen sind in Baumgruben von mindestens 2,0 x 2,0 m Größe zu pflanzen.

Bäume sind in entsprechender Weise gegen Beschädigungen (z.B. durch Pkw's oder Lkw's) zu schützen.

#### 2. Flachdächer sind zu begrünen.

#### 3. Freiflächengestaltungsplan

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

### D. Hinweise durch Text:

#### 1. Pflanzqualitäten u. beispielhafte Artenauswahl

##### 1.1 Bäume 1.Ordnung

Gerüstpflanzung; Qualitäten u. beispielhafte Artenauswahl

Pflanzqualität: Hochstamm StU 30-35

Acer platanoides            Spitz-Ahorn

Platanus acerifolia        Platane

1.2 Bäume 2. Ordnung

Gerüstpflanzung; Qualitäten u. beispielhafte Artenauswahl  
Pflanzqualität:: Hochstamm StU 20-25

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus in Arten	Vogelbeere

1.3 Sträucher

Gerüstpflanzung; Qualitäten u. beispielhafte Artenauswahl  
Pflanzqualität:: Strauch Höhe 100-125

Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Cornus sanguinea	Hartriegel
Euonymus in Arten	Spindelstrauch
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera in Arten	Heckenkirsche
Ribes alpinum	Alpen-Johnnisbeere
Rosa in Arten	Rose
Syringa vulgaris	Gewönl. Flieder

1.4 Heckenpflanzen für geschnittene Hecken

Gerüstpflanzung; Qualitäten u. beispielhafte Artenauswahl  
Pflanzqualität:: Heckenpflanze Höhe 100-125

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus in Arten	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Ligustrum 'Atrovirens'	Liguster

2. Schutz der Vegetation bei Baumaßnahmen

Bei Baumaßnahmen im Bereich vorhandener Vegetation sind DIN 18920, RAS-LG 4, ZTV A-StB, ZTV-Baumpflege und Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- sowie Entsorgungsanlagen zu beachten.

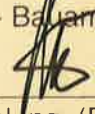
Aufgestellt am: 08. Juli 1997

Geändert am: 16. Juni 1998

Geändert am: 01. Dez. 1998

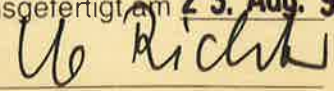
Geändert am: 13. April 1999

Planfertiger:  
Stadt Germering  
- Bauamt -

  
Dipl.-Ing. (FH) A. Ritt



Ausgefertigt am 23. Aug. 99

  
Evelyn Richter  
Zweite Bürgermeisterin

**Verfahrensvermerke:**

1. Der Stadtrat der Stadt Germering hat in der Sitzung am 16.06.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes IG 22.1 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 24.06.1998 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).



Germering, den 23. Aug. 99

*Evelyn Richter*

Evelyn Richter  
Zweite Bürgermeisterin

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 02.07.1998 bis 17.08.1998 ortsüblich mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung öffentlich dargelegt.



Germering, den 23. Aug. 99

*Evelyn Richter*

Evelyn Richter  
Zweite Bürgermeisterin

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 08.01.1999 bis 11.02.1999 in den Rathäusern Germering und Unterpfaffenhofen öffentlich ausgelegt.



Germering, den 23. Aug. 99

*Evelyn Richter*

Evelyn Richter  
Zweite Bürgermeisterin

4. Die Stadt Germering hat mit Beschluß des Stadtrates vom 13.04.1999 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.



Germering, den 23. Aug. 99

*Evelyn Richter*

Evelyn Richter  
Zweite Bürgermeisterin

5. Die Stadt Germering hat den Bebauungsplan am 27. Aug. 99 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich durch Anschlag an die 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 mit Begründung liegt bei der Stadt während der allgemeinen Dienstzeiten zu jedermanns Einsicht bereit, über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.



Germering, den 23. Aug. 99

*Evelyn Richter*

Evelyn Richter  
Zweite Bürgermeisterin

Unterpfaffenhofenstraße