

WR1 I+D
0,30
WH 3,75 35-40°

MR2 II
0,32 HD
6,50 35-40°

WA1 II
0,35 HD
WH 6,50 35-40°

WA2 II
0,35
WH 6,50 35-40°

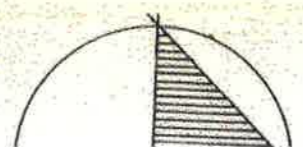
WR3 II
0,30

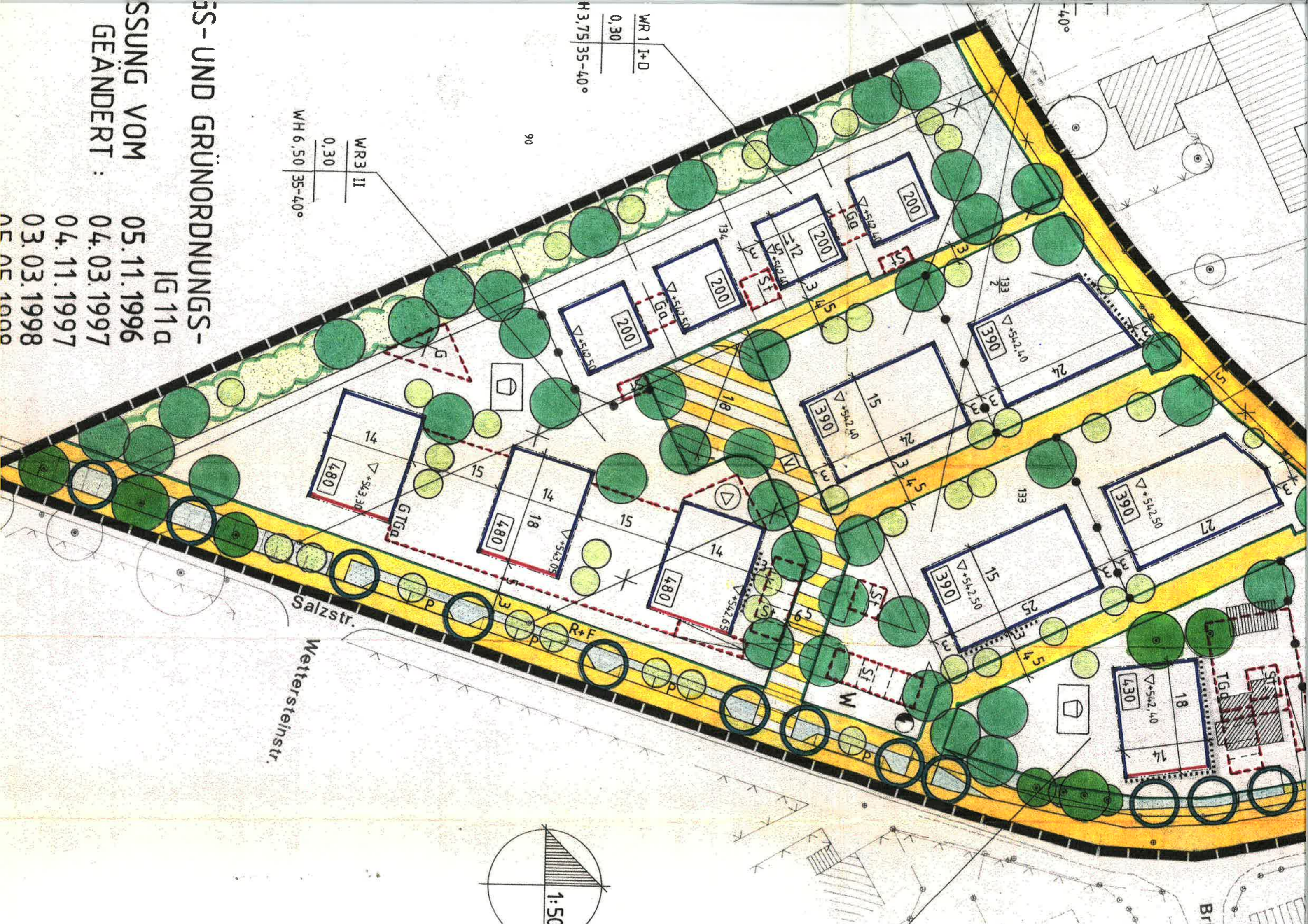
90

str.

Krautgartenweg

Salzstr.



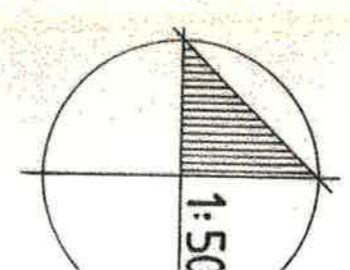


SS- UND GRÜNORDNUNGS-
 IG 11d
 SSUNG VOM 05.11.1996
 GEÄNDERT : 04.03.1997
 04.11.1997
 03.03.1998
 NE NE 1000

WR 3 II
 0,30
 WH 6,50 35-40°

WR 1 I+D
 0,30
 H 3,75 35-40°

Salzstr.
 Wettersteinstr.



200
 200
 200

480
 480
 480

390
 390
 390

069
 069
 069

27
 27
 27

18
 18
 18









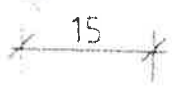
130
 130
 130

Die Stadt Germering erläßt gemäß § 2 Abs. 1, 4 und §§ 9 und 10 des Baugesch - 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 06.01.1993 (GVBl. S. 65), Art. 91 der Bayerischen Gemeindeordnung - 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

Satzung

I. Bebauungsplan IG 11 a - Gebiet westlich der Salzstraße, südlich Krautgartenweges


A. Festsetzung durch Planzeichen:

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- WR Reines Wohngebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
-  Geschoßfläche im qm (z.B.)
- 0,32 Grundflächenzahl (z.B.)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B.)
- D Dachgeschoß als Vollgschoß
- HD Hausgruppen und Doppelhäuser zulässig
-  Baugrenze
-  Baulinie
- WH 6.50 max. Wandhöhe in m (z.B.)
- 35 - 40° Dachneigung
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Verkehrsberuhigter Bereich
-  Öffentliche Verkehrsfläche
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
-  Maßangabe in Metern (z.B. 15)
- P Parkplatz

2

x

0°

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

 Maßangabe in Metern (z.B. 15)

P Parkplatz

R Radweg

F Fußweg



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen, T
Gemeinschaftseinrichtungen

St Stellplatz

Ga Garage

TGa Tiefgarage

GTGa Gemeinschaftstiefgarage



Tiefgaragenrampe

G Gemeinschaftseinrichtung,
erdgeschoßiges Gebäude bis 25 m² Bruttogeschosßfläche
o.ä.



Kinderspielplatz

W Wertstoffhof



Versorgungsanlage (Strom, Wärme usw.)



Trafostation

B. Hinweise durch Planzeichen:



Bestehende Gebäude



Bestehende Nebengebäude



Bestehende Grundstücksgrenzen



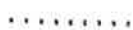
Aufzuhebende Grundstücksgrenzen



Vorschlag für neue Grundstücksgrenzen

134

Flurnummer (z.B.)



Überschreitungen der Orientierungswerte nach D

▽ + 542,50

Höhenkoten (z.B. + 542,50) in m ü N.N. für die o
fertigen Erdgeschoßfußbodens der Gebäude

BI
PI
IN

C. Festsetzung durch Text:

1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO.
 - 1.2 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Auch nicht ausnahmsweise zulässig sind Anlagen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen).
2. Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Geschoßfläche kann im gesamten Planungsgebiet durch die Errichtung von Wintergärten überschritten werden, die gemäß Festsetzung unter 9.2 ausgeführt sind.
3. Bebauung

Doppelhaushälften und Hausgruppen sind in Gestaltung und Form einander anzugleichen.
4. Abstandsflächen

Die Regelungen der Bayerischen Bauordnung hinsichtlich der Abstandsflächen sind einzuhalten.
5. Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Sekundärgebäude für Abfallbehälter, Fahrradabstellplätze sowie Gartengeräte.
6. Höhenlage der Gebäude
 - 6.1 Bei Gebäuden darf die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses max. 0,30 m über dem Niveau der jeweils nächstgelegenen Straßen-, Platz- oder Gehsteigoberkante liegen. Die konkreten Höhenkoten sind bei Vorlage des Bauantrages mit dem Bauamt der Stadt Germering abzustimmen.
 - 6.2 Die Wandhöhe, gemessen an der Traufseite, beträgt im WR 1 max. 3,75 m über fertigem Gelände (Schnittkante Außenwand/Dachhaut), im übrigen Planungsgebiet max. 6,50 m.
 - 6.3 Die Zugänge zu den Mehrfamilienhäusern sind barrierefrei herzustellen.
7. Dachgestaltung
 - 7.1 Zulässig sind Sattel- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 35° - 40°. Abweichende Dachneigungen sind zulässig, sofern sie für ein Konzept zur Solarenergienutzung oder Begrünung erforderlich sind.
 - 7.2 Bei Errichtung eines Sattel- oder Pultdaches ist die Firstrichtung der Gebäude über die längere Gebäudeseite anzuordnen.
 - 7.3 Als Dacheindeckung sind Dachziegel, Betondachsteine, Zink-, Kupferblech-, Glas- oder begrünte Dächer zulässig.
 - 7.4 Dachgauben:

Die max. Breite einer Gaube beträgt 1,50 m. Die Summe der Breite der Gauben ist mit max. 50% der sichtbaren Dachlänge der Einzelhäuser, Doppelhaushälften und bei Hausgruppen (bezogen auf jede Einheit) begrenzt. Der Abstand zum Giebel muß mind. 1,50 m betragen. Der Abstand untereinander mind. 1,00 m.

Abweichende Dachneigungen sind zulässig, sofern sie für ein Konzept zur Solarenergienutzung oder Begrünung erforderlich sind.

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

7.3 Als Dacheindeckung sind Dachziegel, Betondachsteine, Zink-, Kupferblech-, Glas- oder begrünte Dächer zulässig.

7.4 Dachgauben:

Die max. Breite einer Gaube beträgt 1,50 m. Die Summe der Breite der Gauben ist mit max. 50% der sichtbaren Dachlänge der Einzelhäuser, Doppelhaushälften und bei Hausgruppen (bezogen auf jede Einheit) begrenzt. Der Abstand zum Giebel muß mind. 1,50 m betragen. Der Abstand untereinander mind. 1,00 m.

8. Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind innerhalb des Bauraumes und der hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig. Ausnahmsweise sind Stellplätze im jeweiligen Vorgarten der Grundstücke zulässig.

Tiefgaragenabfahrten sind einzuhausen. Nicht transparente Flachdächer sind zu begrünen. Die Einhausungen sind so auszuführen, daß eine Rampe benutzbar und nicht erforderlich ist.

9. Wintergärten

9.1 Wintergärten sind nur innerhalb des Bauraums zulässig.

9.2 Wintergärten dürfen nicht beheizt werden. Die zum beheizten Raum des Hauptgebäudes angrenzenden Wände, Fenster und Türen sind wie Gebäudeaußenflächen auszuführen.

10. Immissionsschutz

An den im Plan durch Punktlinie gekennzeichneten Fassaden sind zur Belichtung der Aufenthaltsräume Schallschutzfenster der Klasse 3 einzubauen oder gleichwertig wirksame Maßnahmen vorzusehen. Im WA 2 dürfen an der lärmzugewandten Gebäudeseite keine Fenster von Aufenthaltsräumen angeordnet werden. Die Belüftung der Aufenthaltsräume an den gekennzeichneten Fassaden ist mit den Erfordernissen des Schallschutzes abzustimmen.

D. Hinweis durch Text:

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

Aus ökologischen Gründen sollte bei Errichtung der baulichen Anlagen auf die Verwendung von Tropenhölzern und eloxierten Metallprofilen verzichtet werden.

Aufgestellt am: 18.06.1996

Geändert am: 02.07.1996

Geändert am: 05.11.1996

Geändert am: 04.03.1997

Geändert am: 04.11.1997

Geändert am: 17.02.1998

Geändert am: 03.03.1998

Geändert am: 05.05.1998

Planfertiger Stadt Germering
Bauamt



II. Grünordnungsplan

A. Festsetzungen durch Planzeichen:



Baum vorhanden, zu erhalten



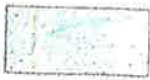
Baum 1. Ordnung zu pflanzen



Baum 1. Ordnung zu pflanzen
Spitz-Ahorn - *Acer platanoides*



Baum 2. Ordnung zu pflanzen



Öffentliche Grünfläche



Wildstrauchhecke zu pflanzen

B. Festsetzungen durch Text:

1. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

1.1 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 C.1ff).

1.1.1 Die öffentlichen Grünflächen sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzenliste Teil C 1. ff zu bepflanzen.

1.1.2 Auf je 200 m² Freifläche sind mindestens ein Baum StU 20-25 oder Obstbaum Stammhöhe 160-180 cm sowie 10 Sträucher zu pflanzen und zu unterhalten

1.1.3 Bäume in Belagsflächen sind in Baumgruben von mind. 2,0 x 2,0 m Größe zu pflanzen. Baumstreifen müssen eine Mindestbreite von 1,5 m haben.

1.2 Begrünung von Nebenanlagen

Nebenanlagen sind mit Strauch- u. Kletterpflanzen zu begrünen.

1.3 Dachbegrünung

Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° sind fachgerecht zu begrünen. Ausnahmen können zugelassen werden, soweit Dachflächen für Belichtungszwecke benötigt werden, oder andere besondere Umstände entgegenstehen.

1.4 Tiefgaragen

Nicht überbaute Tiefgaragenteile sind mit einer Geländeüberdeckung ab OK-Drainschicht von mindestens 0,6 m, im Bereich von Baumpflanzungen von mindestens 1,0 m zu versehen und zu begrünen

1.3 Dachbegrünung

Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° sind fachgerecht zu begrünen. Ausnahmen können zugelassen werden, soweit Dachflächen für Belichtungszwecke benötigt werden, oder andere besondere Umstände entgegenstehen.

1.4 Tiefgaragen

Nicht überbaute Tiefgaragenteile sind mit einer Geländeüberdeckung ab OK-Drainschicht von mindestens 0,6 m, im Bereich von Baumpflanzungen von mindestens 1,0 m zu versehen und zu begrünen

2. Allee Salzstraße

Als Alleebaum ist Spitz-Ahorn (Acer platanoides) zu pflanzen. Vorhandene Alleebäume sind zu erhalten u. zu schützen.

Pflanzqualität: Hochstamm StU 20-25

3. Ortsrandbegrünung

Für die Bepflanzung der Wildstrauchhecke sind ausschließlich standortgerechte Arten mit hoher tierökologischer Funktion zulässig (siehe Hinweis Teil C 1.6.)

Pflanzabstand Sträucher 1,0 - 1,2 m. Die Zäune der Einzelgrundstücke an der Westgrenze sind um 1,0 m zurückzusetzen.

4. Erhaltenswerter Baumbestand

Die gekennzeichneten vorh. und zu erhaltenden Bäume sind zu pflegen und zu schützen. Bei Eingriffen in den vorh. Baumbestand sind Ersatzpflanzungen zu leisten.

5. Begrenzung der Bodenversiegelung

Oberirdische Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu erstellen. Oberflächenwasser von Wegen ist örtlich zu versickern. (s. Hinweis Teil C 5.)

6. Freiflächengestaltungsplan

Für die einzelnen Bauvorhaben ist mit dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

C. Hinweise durch Text:

1. Pflanzqualitäten u. beispielhafte Artenauswahl

1.1 Bäume I. Ordnung

Gerüstpflanzung Qualitäten u. beispielhafte Artenauswahl

Pflanzqualität: Hochstamm StU 20-25

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Fraxinus excelsior	Esche
Pinus sylvestris	Gewönl. Kiefer
Quercus pedunculata	Eiche
Robinia pseudoacacia	Robinie
Tilia cordata	Winter-Linde

1.2 Bäume II. Ordnung

Gerüstpflanzung Qualitäten u. beispielhafte Artenauswahl

Pflanzqualität: Hochstamm StU 18-20

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

1.3 Obstgehölze

Gerüstpflanzung Qualitäten u. beispielhafte Artenauswahl

Pflanzqualität: Hochstamm StU 12-14 Höhe 160-180

Malus Apfel

Pyrus Birnel

Prunus Kirschen- und Zwetschgen

Alte, regionale Obstbaumsorten sind bevorzugt zu verwenden.

1.4 Sträucher

Gerüstpflanzung Qualitäten u. beispielhafte Artenauswahl

Pflanzqualität: Strauch 3x verpflanzt Höhe 100-125

Amelanchier lamarckii Kupfer-Felsenbirne

Cornus sanguinea Hartriegel

Cotoneaster in Arten Felsenmispel

Berberis in Arten Berberitze

Euonymus in Arten Spindelstrauch

Ligustrum vulgare Liguster

Lonicera in Arten Heckenkirsche

Lycium barbarum Bocksdorn

Ribes alpinum Alpen-Johnnisbeere

Rosa in Arten Rose

Syringa vulgaris Gewöhl. Flieder

1.5 Heckenpflanzen für geschnittene Hecken

Gerüstpflanzung Qualitäten u. beispielhafte Artenauswahl

Pflanzqualität: Heckenpflanze 2x verpflanzt Höhe 100-125

Acer campestre Feld-Ahorn

Carpinus betulus Hainbuche

Cornus mas Kornelkirsche

Crataegus in Arten Weißdorn

Ligustrum vulgare Liguster

Ligustrum 'Atrovirens' Liguster

1.6 Pflanzen für Ortsrandbegrünung

Gerüstpflanzung Qualitäten u. beispielhafte Artenauswahl

Pflanzqualität: Bäume 1. Ordnung Hochstamm StU 18-20, Bäume 2. Ordnung

Hochstamm StU 14-16, Strauch 2x verpflanzt Höhe 60-100

Sorbus aucuparia Eberesche

Prunus avium Vogelkirsche

Rhamnus catharticus Kreuzdorn

Quercus in Arten Eiche

Crataegus monogyna Weißdorn

Sambucus racemosa Traubenholunder

Rubus idaeus Himbeere

Cornus sanguinea Bluthartriegel

Tilia in Arten Linde

Fraxinus in Arten Esche

Malus Apfel (regionale Sorten bevorzugt verwenden)

Pyrus Birne (regionale Sorten bevorzugt verwenden)

Prunus Kirsche/Zwetschge (regionale Sorten bevorzugt verwenden)

2. Oberboden

Der Oberboden ist gemäß § 202 BauGB zu schützen und nach DIN 18915 fachgerecht zur Wiederverwertung zu lagern.

Rubus idaeus	Flimberr
Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Tilia in Arten	Linde
Fraxinus in Arten	Esche
Malus	Apfel (regionale Sorten bevorzugt verwenden)
Pyrus	Birne (regionale Sorten bevorzugt verwenden)
Prunus	Kirsche/Zwetschge (regionale Sorten bevorzugt verwenden)

2. Oberboden

Der Oberboden ist gemäß § 202 BauGB zu schützen und nach DIN 18915 fachgerecht zur Wiederverwertung zu lagern.

3. Grenzabstände

3.1 Grenzabstände von Bäumen und Sträuchern zu Nachbargrundstücken

bis 2 m Wuchshöhe: Abstand 0,50 m
über 2 m Wuchshöhe: Abstand 2,00 m

Gemäß Ausführungsgesetz zum BGB vom 20.09.82 Art. 4/ kann eine andere Regelung nur mit Zustimmung des Nachbarn getroffen werden.

3.2 Grenzabstände von Bäumen und Sträuchern zu öffentl. Wegen u. Straßen

bis 2 m Wuchshöhe: Abstand mind. 0,50 m
über 2 m Wuchshöhe: Abstand mind. 1,00 m

4. Schutz der Vegetation bei Baumaßnahmen

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

5. Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf den Grundstücken von versiegelten oder überdachten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken gemäß Satzung AVA zu versickern.

Aufgestellt am: 18.06.1996

Geändert am: 02.07.1996

Geändert am: 05.11.1996

Geändert am: 04.03.1997

Geändert am: 04.11.1997

Geändert am: 17.02.1998

Geändert am: 03.03.1998

Geändert am: 05.05.1998

Geändert am: 16.06.1998 (berichtigt gemäß Schreiben des Landratsamtes vom 30.06.1998 am 13.07.1998)

Dietmar Dietze
Landschaftsarchitekt BDLA

DIETMAR DIETZE
LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
INGENIEURBÜRO
PLANEGGER STR. 18 TEL. 089/ 84 50 31
82110 GERMERING FAX 089/841 20 65



Germering
Germering

14. Juli 98

[Handwritten signature]

III. Verfahrensvermerke:

1. Der Stadtrat der Stadt Germering hat in der Sitzung am 16.04.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 08.07.1996 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB -1986-).



Germering, den 14. Juli 98

Dr. Peter Braun

Dr. Peter Braun
Erster Bürgermeister

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB -1986- in der Zeit vom 16.07.1996 bis 30.08.1996 ortsüblich, mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung öffentlich dargelegt.



Germering, den 14. Juli 98

Dr. Peter Braun

Dr. Peter Braun
Erster Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB -1986- vom 26.11.1996 bis 31.12.1996 in den Rathäusern Germering und Unterpaffenhofen öffentlich ausgelegt.



Germering, den 14. Juli 98

Dr. Peter Braun

Dr. Peter Braun
Erster Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB -1986- vom 17.03.1998 bis 17.04.1998 (einschl.) in den Rathäusern Germering und Unterpaffenhofen erneut öffentlich ausgelegt.



Germering, den 14. Juli 98

Dr. Peter Braun

Dr. Peter Braun

5. Die Stadt Germering hat mit Beschluß des Stadtrates vom 16.06.1998 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB -1986- als Satzung beschlossen



Germering, den **14. Juli 98**

Dr. Peter Braun

Dr. Peter Braun
Erster Bürgermeister

5. Die Stadt Germering hat den Bebauungsplan am 19.06.1998 gemäß § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB -1986- in Verbindung mit § 2 Abs. 2 der ZustVBauGB dem Landratsamt Fürstfeldbruck angezeigt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 30.06.1998 mitgeteilt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird / hat innerhalb von drei Monaten nach Eingang der Anzeige eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht (§ 11 Abs. 3 BauGB -1986-).

Siegel



Germering, den

Landratsamt Fürstfeldbruck **18. Nov. 1999**

Dr. Peter Braun

Dr. Peter Braun **Kieser**
Erster Bürgermeister **Jur. Staatsbeamter**

7. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 15.07.1998 ortsüblich durch Anschlag an die Amtstafeln bekanntgemacht worden (§ 12 Satz 1 BauGB -1986-) Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB -1986- 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 erteilt.



Germering, den **14. Juli 98**

Dr. Peter Braun

Dr. Peter Braun
Erster Bürgermeister

Bebauungsplan IG 11 a

Zanin

B
P
Z