



**Satzungspräambel:**  
Die Stadt Germering erläßt gem. § 2 Abs. 1 und §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65), Art. 98 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - (GVBl. S. 251) 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**

**A. Festsetzungen durch Planzeichen:**

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Baulinie
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- MI Mischgebiet
- MK Kerngebiet
- z.B. GF 820 Geschloßfläche in qm
- z.B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- T Terrassengeschloß als Vollgeschloß
- D Dachgeschloß als Vollgeschloß
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Hauptfirstrichtung
- FD Flachdach
- WD Walmdach
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- P Parkplatz
- R Radweg
- G Gehweg
- Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Öffentlichkeit
- - - Fläche für Stellplätze und Tiefgaragen
- St Stellplatz
- TGa Tiefgarage
- GTGa Gemeinschaftstiefgarage
- I Einfahrt, Ausfahrt
- Rampe für Tiefgaragen
- Arkade, Durchfahrt
- nicht zu unterbauende Fläche
- zugeordnete Flurstücke
- z.B. 9,0 Maßangabe in Meter

**B. Hinweise durch Planzeichen:**

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Aufzuhebende Grundstücksgrenzen - Vorschlag
- Vorhandene Hauptgebäude
- Vorhandene Nebengebäude
- Abzubrechendes Gebäude
- z.B. 976 Flurnummer
- Hochspannungsleitung mit Baubeschränkungszone

**C. Festsetzungen durch Text:**

- 1 Art der baulichen Nutzung
  - 1.1 Mischgebiet MI § 6 BauNVO
  - 1.1.1 Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.
- 1.1.2 Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

- 1.1.3 Bei baulichen Anlagen für gewerbliche Nutzungen ist Wohnnutzung bei
  - a) zwei Vollgeschossen ab dem 1. OG und
  - b) drei und mehr Vollgeschossen ab dem 2. OG zwingend vorgeschrieben, sofern die Wohnnutzung nicht an die Hochspannung angrenzt oder unter dieser liegt.
- 2 Kerngebiet MK § 7 BauNVO
  - 2.1 Die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 und 5 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen in Zusammenhang mit Parkhäusern sind nicht zulässig.
  - 2.1.1 Die nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 5 fallen, sind nicht zulässig.
  - 2.1.2 Bei Gebäuden mit mehr als zwei Vollgeschossen ist jeweils ab dem dritten Geschloß Wohnnutzung zwingend vorgeschrieben, sofern diese nicht an die Hochspannung angrenzt oder unter dieser liegt.
- 2 Maß der baulichen Nutzung
  - 2.1 Geschloßfläche
    - 2.1.1 Die im Plan festgesetzten Geschloßflächen beinhalten die zulässigen Geschloßflächen aller Vollgeschosse, einschließlich der Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse im Sinne der Bayerischen Bauordnung sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände.
    - 2.1.2 Arkaden, Durchgänge und Durchfahrten werden nicht auf die Geschloßfläche angerechnet.
  - 2.2 Grundfläche
    - 2.2.1 Die Grundflächenzahl beträgt für das Kerngebiet 1,0 und für das Mischgebiet 0,6.
  - 2.2.2 Untergeordnete unter Terrain liegende Bauteile dürfen bis max. 0,6 m über die Baulinie in die Gehsteigfläche ragen (z.B. Licht-, Luftschächte). Auf die öffentlichen Versorgungsleitungen ist Rücksicht zu nehmen.
  - 2.2.3 Oberhalb einer Höhe von 2,50 m sind Ausragungen, die zur Gliederung der Fassade bestimmt sind, bis 0,75 m zugelassen.
  - 2.2.4 Fassadenverkleidungen mit kleinformigen Platten sind nicht zulässig.
  - 2.2.5 Die Zugänge zu den Gebäuden und die Anbindung der Lufe sind barrierefrei herzustellen.
- 3 Örtliche Bauvorschriften
  - 3.1 Außere Gestaltung
    - 3.1.1 Ungliederte und fensterlose Fassaden sind nicht zulässig, soweit diese von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbar sind.
    - 3.1.2 Untergeordnete unter Terrain liegende Bauteile dürfen bis max. 0,6 m über die Baulinie in die Gehsteigfläche ragen (z.B. Licht-, Luftschächte). Auf die öffentlichen Versorgungsleitungen ist Rücksicht zu nehmen.
    - 3.1.3 Oberhalb einer Höhe von 2,50 m sind Ausragungen, die zur Gliederung der Fassade bestimmt sind, bis 0,75 m zugelassen.
    - 3.1.4 Fassadenverkleidungen mit kleinformigen Platten sind nicht zulässig.
  - 3.2 Die Zugänge zu den Gebäuden und die Anbindung der Lufe sind barrierefrei herzustellen.
  - 3.3 Dächer
    - 3.3.1 Als Dachformen werden Satteldächer festgesetzt, sofern durch Planzeichen keine anderen Festsetzungen getroffen werden.
    - 3.3.2 Abweichende Dachformen sind ausnahmsweise zulässig, wenn die gewählte Form mit der Gebäudegestaltung und den stadtbaulichen Zielsetzungen in Einklang steht und eine Einfügung in das Gesamterscheinungsbild der umliegenden Bebauung gewährleistet ist.
    - 3.3.3 Dachterrassen sind zugelassen.
    - 3.3.4 Die max. Dachneigung beträgt 40°.
    - 3.3.5 Dachgauben und Zwerchgiebel sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Diese sind deutlich unterhalb des Firstes in das Hauptdach einzuführen. Die Summe der Breite der Gauben und der Zwerchgiebel darf insgesamt nicht mehr als 1/3 der Trauflänge eines Neigungsdaches in Anspruch nehmen.
    - 3.3.6 Dachanschnitte sind zulässig. Bezüglich der Ausgestaltung gilt die Festsetzung Nr. 3.3.4.
    - 3.3.7 Dachüberstände sind für den Giebel und auf die Traufseite bezogen auf den dominierenden Flächenanteil der jeweiligen Außenwand auf max. 0,5 m begrenzt.
    - 3.3.8 Dachformen bei Grenzbebauungen sind so zu wählen, daß die der Straße zugeordnete Dachfläche in gleicher Ebene wie die des Nachbaranwesens geführt wird. Ausgenommen hiervon sind Baukörper, die zur Gliederung zurückversetzt sind.
    - 3.3.9 Die Farbgebung der Dächer ist der umgebenden Dachlandschaft anzupassen.
  - 3.4 Kniestock
    - 3.4.1 Die Kniestockhöhe beträgt max. 0,5 m.
    - 3.4.2 Die Höhe des Kniestockes berechnet sich - gemessen an der längsten, die Fassade prägenden, traufseitigen Außenwand, durch den Unterschiedsbetrag aus der Höhenkote Oberkante Rohboden des Dachgeschosses und der Höhenkote des Schnittpunktes Außenwand mit der Oberkante der Sparren.
    - 3.4.3 Bei Fl.Nr. 975/3 beträgt die max. Kniestockhöhe 1,30 m, sofern das Dachgeschloß als Vollgeschloß ausgebildet wird. Die maximale Firsthöhe beträgt 16,20 m.
  - 3.5 Stellplätze, Tiefgaragen
    - 3.5.1 Im Mischgebiet sind Tiefgaragen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge nur innerhalb der Baugrenzen/-linien und auf den dafür gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig.
    - 3.5.2 Stellplätze für Fahrräder sind außerhalb der privaten Freiflächen auf dem gesamten Grundstück zulässig.
    - 3.5.3 Im Kerngebiet sind Tiefgaragen im gesamten Grundstück zulässig, mit Ausnahme der auf Fl.Nr. 974/3 und 975/3 als nicht zu unterbauend festgesetzten Flächen.

- 1.3 Oberirdische Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder sind außerhalb der nicht zu überbauenden Freiflächen auf dem gesamten Grundstück zulässig.
  - 3.5.3 Tiefgaragenrampen sind sofern sie nicht im Gebäude liegen, mit einer Einhausung zu versehen.
  - 3.5.4 Tiefgaragenplätze die Kunden und Besuchern zugeordnet werden, sind besucherfreundlich und übersichtlich anzuzeigen. Hinweise auf Zufahrten sind in ausreichendem Maß von der Straße her sichtbar anzubringen.
  - 3.5.5 Die vier südlichen Stellplätze auf Fl.Nr. 977 sind ausschließlich über die Fl.Nr. 976/15 und 976/2 anzufahren.
- D. Hinweise durch Text:**
- 1 Im Bereich der Masten der Hochspannungsleitung der Bayernwerke AG ist die Bebauung so anzuordnen, daß die Wartung gewährleistet wird. Tiefgaragendecken sind so auszubilden, daß ein Befahren mit Lastkraftwagen der Bayernwerk AG möglich ist.
  - 2 Die Tiefgaragen sind möglichst übersichtlich und hell zu gestalten, damit eine gute Orientierung gewährleistet wird. Unübersichtliche Raumbildungen sollten vermieden werden.
  - 3 Werbeanlagen müssen den Bestimmungen der Werbeanlagensatzung der Stadt Germering entsprechen.
  - 4 Auf die DIN - Vorschriften 18024 hinsichtlich der "baulichen Maßnahmen für Behinderte und alte Menschen im öffentlichen Bereich, Planungsgrundlagen" und 18025 "Wohnungen für Schwerbehinderte, Planungsgrundlagen" wird hingewiesen.
  - 5 Die Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Fürstfeldbruck ist zu beachten und einzuhalten.
  - 6 Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbaumaßnahmen sind die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern möglichst nicht auf der straßenzugewandten Seite anzuordnen. Sofern dies nicht möglich ist, sollten die Schlaf- und Kinderzimmer in den Wohnbereichen mit Schallschutzfenstern der Klasse III und integrierter Lüftung ausgerüstet werden.
  - 7 Aufgrund der Hochspannungsleitung im Planbereich sollte bei den einzelnen Bauvorhaben mit der Bayernwerk AG in Verbindung getreten werden.

**II. Grünordnungsplan:**

**A. Festsetzung durch Planzeichen:**

- Pflanzgebot**
- Baum 1. Ordnung mit Festsetzungen
  - Baum zu entfernen
  - privat zu nutzende Freiflächen
  - Baum 1. Ordnung (Vorschlag)
- B. Hinweise durch Planzeichen**
- Baum 1. Ordnung (Vorschlag)

**C. Festsetzung durch Text:**

- 1 Pflanzgebot für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
  - a) Öffentliche und privat zu nutzende Freiflächen einschließlich Straßenbegleitgrün
    - Baum 1. Ordnung (Hochstämme, Mindestpflanzgröße 4 x v a.e.w. St., St.U. 25/30 cm, Höhe 400 - 500 cm)
 

Acer platanoides "Columnare"	Schmalhorn, Spitzahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Pinus sylvestris	Weißkiefer
    - Baum 2. Ordnung (Stammbüsche, Heister, Mindestpfl. Gr. St.U. 18/20, Höhe 300 - 350 cm)
 

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer platanoides	Schmalh. Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
  - Sträucher (leichte Sträucher, Mindestpflanzgröße 2 x v, 60 - 100 cm):
 

Amelanchier lamarckii	Kupferfelsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus heimische Arten	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus heimische Arten	Dorn

- Forsythia in Sorten  
Malus in Sorten  
Pinus sylvestris  
Philadelphus in Arten  
Prunus mahaleb  
Prunus spinosa  
Ribes heimische Arten  
Rosa in Arten  
Sambucus nigra  
Spiraea in Arten  
Taxus baccata
- Forsythie  
Zierapfel  
Weißkiefer  
Pfeifenstrauch  
Weichselkirsche  
Schlehe  
Johannisbeere  
Rose  
Schwarzer Holunder  
Spierstrauch  
Eibe (männl. Pflanzen)
- Ranker  
Clematis in Arten  
Hedera helix  
Hydrangea petiolaris  
Lonicera in Arten  
Parthenocissus in Sorten  
Polygonum auberti
- Waldrebe  
Efeu  
Kletterhortensie  
Wilder Wein  
Heckenkirsche  
Knoterich
- 2 Nicht zugelassen sind gärtnerisch beeinflusste Zuchtformen und -arten mit Hänge- und Drehwuchs
  - 3 Bevorzugt sind einheimische Gehölze zu pflanzen
  - 4 Pro 150 qm unbebaute Grundstücksfläche ist ein Baum 1. Ordnung zu pflanzen
  - 5 Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächenplan einzureichen.
  - 6 Für Baumpflanzungen in befestigten Flächen (Straßen, Wege, Plätze u.s.w.) sind Baumscheiben (mind. 2,00 x 3,00 m) oder Baumstreifen (mind. 1,5 m breit) vorzusehen
  - 7 Pkw-Stellplätze sind durch Bäume und Sträucher zu begrünen. Auf je 5 Pkw-Stellplätze ist mind. 1 Baum zu pflanzen.
  - 8 Fruchtfällende Bäume dürfen nicht an Parkplätzen gepflanzt werden.
  - 9 Die im Plan angegebenen Standorte für zu pflanzende Bäume können geringfügig geändert werden
  - 10 Alle überwiegend geschlossenen Fassadenteile sind mit Rankern zu begrünen.
  - 11 Müllhäuser und Pergolen sind mit Kletterpflanzen zu beranken.
  - 12 Trafohäuser sind einzugrünen
  - 13 Nicht überbaute und nicht für Stellplätze und deren Zufahrten genutzte Tiefgaragendecken sind mit einer Humusschicht von mind. 0,6 m zu überdecken und zu begrünen.
  - 14 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,2 m, gemessen ab Oberkante Gelände nicht überschreiten. Zulässig sind Holzzaune, sowie zu hinterpflanzende oder zu berankende Maschendrahtzaune. Bei Hinterpflanzung in Form geschnittener Hecken sind folgende Arten zulässig:
 

Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Spierstrauch	(Spiraea arguta, S. vanhouttei)

 Nicht zugelassen sind Thuja-, Scheinzypressen- und Fichtenhecken.
  - 15 Die 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 Gutanforderungen des Grünordnungsplanes zu entsprechen.

**C. Hinweise durch Text:**

- 1 Grenzabstände
  - a) Grenzabstände von Bäumen und Sträuchern zu Nachbargrundstücken:
 

bis 2,00 m Höhe	0,5 m
über 2,00 m Höhe	2,0 m

 gem. Art. 47 Ausführungsgesetz zum BGB (AGBGB) 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 2,0 m Höhe	0,5 m
über 2,0 m Höhe	1,0 m
  - c) Grenzabstände zu Gasleitungen auf öffentlichem, sowie auf privatem Grund: Mindestabstand 1,5 m.

**D. Verfahrensvermerke:**

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Germering hat in der Sitzung am 12.03.1981 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 22.03.1981 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).



Germering, den **04. Sep. 96**  
Dr. Peter Braun  
Erster Bürgermeister

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 27.11.1990 bis 02.01.1991 ortsüblich mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung öffentlich dargelegt.



Germering, den **04. Sep. 96**  
Dr. Peter Braun  
Erster Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.05.1994 bis 20.06.1994 in den Rathäusern Germering und Unterpferlhöfen öffentlich ausgelegt.



Germering, den **04. Sep. 96**  
Dr. Peter Braun  
Erster Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB erneut vom 08.09.1994 bis 10.10.1994 öffentlich ausgelegt.



Germering, den **04. Sep. 96**  
Dr. Peter Braun  
Erster Bürgermeister

5. Die Stadt Germering hat mit Beschluß des Stadtrates vom 08.11.1994 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.



Germering, den **04. Sep. 96**  
Dr. Peter Braun  
Erster Bürgermeister

6. Die Stadt Germering hat den Bebauungsplan am 22.05.1996 gemäß § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 5 der ZustVBauGB dem Landratsamt Fürstfeldbruck angezeigt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 20.06.1996 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).



Fürstfeldbruck, den **18. Sep. 1996**  
jur. Staatsbeamter/in

7. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 03.07.1996 ortsüblich durch Anschlag an die Amtstafeln 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 Auskunftszeit zu jedermanns Einsicht bereit. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.



Germering, den **04. Sep. 96**  
Dr. Peter Braun  
Erster Bürgermeister

**Bebauungsplan IG 13.2 - Bereich beiseits der Unteren Bahnhofstraße zwischen Frühlings-/ Südensstraße und Kleinfeld-/ Hartstraße**

Fertigt am: 20.04.1990  
Geändert am: 05.04.1994  
09.08.1994  
08.11.1994

(berichtigt gemäß Schreiben des Landratsamtes vom 20.06.1996 am 02.07.1996)

Stadt Germering  
- Baumamt  
Dipl.-Ing. (FH) Ritt



Germering, **13. Sep. 96**  
Dr. Peter Braun  
Erster Bürgermeister

5. Die Stadt Germering hat mit Beschluß des Stadtrates vom 08.11.1994 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.



Germering, den 04. Sep. 96

*Dr. Peter Braun*

Dr. Peter Braun  
Erster Bürgermeister

6. Die Stadt Germering hat den Bebauungsplan am 22.05.1996 gemäß § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 5 der ZustVBauGB dem Landratsamt Fürstenfeldbruck angezeigt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 20.06.1996 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).

Siegel

Fürstenfeldbruck, den .....

jur. Staatsbeamter/In



Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes IG 13.2 wurde am 03.07.1996 durch Anschlag an den Amtstafeln der Stadt bekannt gemacht. Aufgrund eines Verfahrensfehlers ist der Bebauungsplan nicht mit der Bekanntmachung am 03.07.1996 in Kraft getreten.

Aus diesem Grund ist die Durchführung des Anzeigeverfahrens nochmals am 10.04.2000 ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln bekannt gemacht worden (§ 12 Satz 1 BauGB -1987-).

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung nach § 12 Satz 4 BauGB -1987- in Kraft; rückwirkend zum 03.07.1996 (§ 215 a Abs. 2 i.V.m. § 233 Abs. 2 BauGB -1998-). Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB -1987- und des § 215 Abs. 1 BauGB -1987- 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.



Germering, den 11. April 00

*Dr. Peter Braun*

Dr. Peter Braun  
Erster Bürgermeister

Gefertigt am: 20.04.1990

Geändert am: 05.04.1994

09.08.1994

08.11.1994

(berichtigt gemäß Schreiben des Landratsamtes vom 20.06.1996 am 02.07.1996)

Stadt Germering  
- Bauamt -

*[Signature]*

Dipl.Ing. (FH) Ritt

Schwarzeiß-Pläne werden nicht vom CRA unterzeichnet?