



**A. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGestzuch-BauGB)**

- 1.1 Das mit karminroter Umrandung gekennzeichnete Bauland (Baubereiche A und C) ist als Baugrundstück für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB für Bürgerhaus mit Bibliothek, Rathaus, kleiner Saal und Post festgesetzt. Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind ab dem 1. OG zulässig.
- 1.2 Das im Plan mit MK gekennzeichnete Bauland (Baubereiche B, E und F) ist nach § 7 BauNVO als Kerngebiet festgesetzt. Wohnungen sind ab dem 1. OG zulässig (§ 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO). Auf den Grundstücken mit der Flur-Nr. 974/6 und 974 sind Wohnungen auch im Erdgeschoss zulässig. Ausnahmen nach § 7 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen (im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO) werden nach § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen. Vergnügungstätten (im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) werden nach § 1 Abs. 9 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen. Für Einzelhandelsgeschäfte ist eine maximale Größe von 200 m<sup>2</sup> Nutzfläche (CHF) zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Baubereich	Z	GRZ	GFZ	max.zul. Grundfl. in m <sup>2</sup>	max.zul. Geschössl. in m <sup>2</sup>
<b>Baubereich A</b>					
kulturellen Zwecken dienende Gebäude		0,85			
öffentliche Verwaltung	III	0,5	0,85		
<b>Baubereich B</b>					
öffentliche Verwaltung	I-III			5040	11760
<b>Baubereich C</b>					
Post	II,UG bzw.II	0,6	1,0		
<b>Baubereich E</b>					
Grundstück					
Fl.Nr. 969	III	0,5		630	
Fl.Nr. 972/6	III	0,5		670	
Fl.Nr. 973	III	0,5		740	
Fl.Nr. 974/5	II-IV	0,5		2500	
Fl.Nr. 974/6	III	0,5		450	
Fl.Nr. 966/5	I-III			400	740
<b>Baubereich F</b>					
Grundstück					
Fl.Nr. 966/3	I-III			390	730
Fl.Nr. 966	I-III	0,6		910	
Fl.Nr. 974	III	0,3		950	

Für Teilbereiche des Baubereichs A kann die durchschnittlich vorhandene Geschösslächenzahl überschritten werden. Die festgesetzte Geschössläche ist für das Baugelände A<sub>1</sub> und A<sub>2</sub> insgesamt einzuhalten.

Der Grundstücksbereich B wird als Fläche für Gemeinschaftsanlagen des Baubereichs B festgesetzt und wird entsprechend § 21a Abs. 2 BauNVO der Grundstücksfläche B<sub>1</sub> hinzurechnet.

In Baubereich E dürfen Untergeschosse, die vollständig unter der Geländeoberfläche liegen, die gesamte Grundstücksgröße einnehmen.

Bei einer Grundstücksteilung des Baubereichs B kann für Einzelgrundstücke die durchschnittlich vorhandene Geschösslächenzahl überschritten werden. Die festgesetzte Geschössläche ist für das Baugelände insgesamt einzuhalten.

Bei der Errichtung neuer oder der wesentlichen Änderung bestehender baulicher Anlagen ist von einem anerkannten Akustikbüro ein lärmtechnischer Nachweis zu erbringen, daß durch die Nutzung der baulichen Anlage einschlägig der Fahrverkehrs auf dem Betriebsgrundstück und unter Berücksichtigung der Summenwirkung mit bestehenden Anlagen die Immissionsrichtwerte von tagsüber (7.00 - 22.00 Uhr) 55 dB (A) und nachts 40 dB (A) nicht überschreiten.

Soweit sich bei der Ausnutzung der ausgewiesenen überbaubaren Flächen geringere Abstandsflächen ergeben, als nach Art. 6 BayBO vorgeschrieben, werden diese festgesetzt.

Der Grünordnungsplan IG 31 in der Fassung vom 04.07.1988 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

**B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANEZEICHEN**

- 1. MK Kerngebiet nach § 7 Bau NVO
- 2. z. B. ⑩ maximal zulässige Geschösslächenzahl
- 3. z. B. ⑪<sup>700</sup> maximal zulässige Geschössläche in qm
- 4. z. B. ⑫ maximal zulässige Grundflächenzahl
- 5. z. B. ⑬(500) maximal zulässige Grundfläche in qm

Durch die Abenkung der Unteren Bahnhofstraße ergibt sich für das Kerngebiet ein Sockelgeschoss. Die lichte Mindesthöhe von Auskragungen, Durchgängen, etc. wird auf 3,00 m festgelegt.

**7. Stellplätze**  
Stellplätze sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Auf den Grundstücken 974/6 und 974 sind sie auch erdgeschossig innerhalb der Baugrenzen zulässig. In Baubereich C sind sie auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.  
Tiefgaragen dürfen auf der gesamten Grundstücksfläche errichtet werden.

Nicht überbaute Tiefgaragenteilflächen müssen mit einer Humusschicht von mindestens 0,60 m überdeckt sein. Tiefgaragenteilflächen, die in die Agora, den Marktplatz oder den Park eingreifen, müssen mit einer Humusschicht von mindestens 1,0 m überdeckt sein.

**8. Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen**  
Zufahrten dürfen nur in den dafür festgesetzten Bereichen angelegt werden.  
Die Zufahrten zu den Grundstücken in den Baubereichen E und F dürfen maximal 3,5 m breit sein. Die Zufahrt zum Posthof darf maximal 10 m breit sein.

Von der Lage der festgesetzten TG-Rampen kann abgewichen werden, wenn technische oder sonstige Gründe dies erfordern und öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

**9. Gehrechte**  
Die im Plan bezeichneten Flächen sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Von der Lage der festgesetzten Dienstbarkeitsflächen und der Durchgänge kann abgewichen werden, wenn technische oder sonstige Gründe dies erfordern und öffentliche Belange nicht entgegenstehen. In Baubereich B1 wird entlang der nördlichen Baugrenze eine Arkade festgesetzt, die mind. 3 m breit sein muß.

**10. Traufhöhen und Dachformen**  
Traufhöhe Bürgerhaus und Bibliothek zwischen 550,00 + 552,00 G.N.N.  
Traufhöhe Baubereich B maximal 554,00 G.N.N.  
Traufhöhe Baubereich E und F maximal 550,50 G.N.N.  
Alle Flachdächer dürfen als Terrassen genutzt werden.  
Dachaufbauten sind gestattet; sie dürfen insgesamt nicht mehr als 30 % der darunterliegenden Gebäudefläche einnehmen. Sie dürfen die maximal festgesetzten Traufhöhen bis zu 3,50 m überschreiten.  
In Baubereich E und F sind für die 3-geschossigen Teile flächengerechte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 15 und 25° vorgeschrieben.  
Alle Dächer, die über 547,00 liegen, sind als begrünzte Flachdächer auszuführen.  
Mit Ausnahme von Gemeinschaftsanlagen sind Einzelantennen nur unter Dach zulässig.

**11. Einfriedungen**  
Einfriedungen sind nur in den Baubereichen E und F und bei besonders zu schützenden Flächen (z. B. Posthof) zulässig. Sofern sie als Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden, sind sie genehmigungspflichtig.

**12. Lärmimmissionen**  
Die Lärmimmissionen der durch die Nutzung des gesamten Kerngebietes ausgehenden Geräusche dürfen an der Grenze zu den benachbarten allgemeinen Wohngebieten die Immissionsrichtwerte von tagsüber (7.00 - 22.00 Uhr) 55 dB (A) und nachts 40 dB (A) nicht überschreiten.  
Bei der Errichtung neuer oder der wesentlichen Änderung bestehender baulicher Anlagen ist von einem anerkannten Akustikbüro ein lärmtechnischer Nachweis zu erbringen, daß durch die Nutzung der baulichen Anlage einschlägig der Fahrverkehrs auf dem Betriebsgrundstück und unter Berücksichtigung der Summenwirkung mit bestehenden Anlagen die Immissionsrichtwerte von tagsüber (7.00 - 22.00 Uhr) 55 dB (A) und nachts 40 dB (A) nicht überschreiten werden.

**13. Grünordnung**  
Der Grünordnungsplan IG 31 in der Fassung vom 04.07.1988 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

**14. Abwasser**  
Das Abwasser ist im Trennsystem abzutrennen. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage Anpergruppe vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 F) erstellt werden.

- 7 z. B. IIII Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 8 g geschlossene Bauweise
- 9 --- Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs
- 10 --- Baulinie
- 11 --- Baugrenze
- 12 --- Festsetzung geringerer Abstandsflächen
- 13 --- Umgrünung Gemeinbedarfsläche
- 14 [Symbol] kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- 15 [Symbol] Öffentliche Verwaltung, Rathaus
- 16 [Symbol] Post
- 17 [Symbol] Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 18 [Symbol] verkehrsbeleitendes Grün
- 19 [Symbol] Öffentliche Parkfläche
- 20 [Symbol] Öffentliche Gehwegfläche
- 21 [Symbol] öffentlicher Radweg
- 22 [Symbol] verkehrsberuhigte Straße
- 23 [Symbol] Straßenbegrenzungslinie
- 24 [Symbol] Zufahrt zum Grundstück von der Verkehrsfläche aus § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- 25 [Symbol] Tiefgaragen
- 26 [Symbol] Tiefgemeinschaftsgaragen
- 27 [Symbol] Flächen für Stellplätze
- 28 [Symbol] Hauptzugänge
- 29 [Symbol] Durchgang
- 30 [Symbol] TG-Rampen
- 31 [Symbol] Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- 32 [Symbol] Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 33 [Symbol] Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen
- 34 [Symbol] Maßangaben in m
- z.B. [Symbol] IIII Nutzungsschema
- [Symbol] Art d. baul. Nutzung
- [Symbol] Anzahl d. Geschosse
- [Symbol] Flächenzahl/Grundfläche in qm
- [Symbol] Geschösslächenzahl/ Geschössläche in qm
- [Symbol] Bauweise

- C. HINWEISE**
- 1. bestehende Grundstücksgrenzen
  - 2. neue Grundstücksgrenzen (Vorschlag)
  - 3. Gebäude, die abgerissen werden sollen
  - 4. vorhandene Hauptgebäude
  - 5. vorhandene Nebengebäude
  - 6. Gebäudeschema (Vorschlag)
  - 7. zu erhaltende Bäume (festgesetzt durch Grünordnungsplan)
  - 8. zu pflanzende Bäume (festgesetzt durch Grünordnungsplan)
  - 9. Nutzungsvorschlag
  - 10. Fußgängerüberweg
  - 11. Höhen über N.N.
  - 12. Ein- und Ausfahrt
  - 13. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden.
  - 14. Das Abwasser ist im Trennsystem abzutrennen. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage Anpergruppe vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 F) erstellt werden.

**D. VERFAHRENSHINWEISE**

1. Der Gemeinderat Germering hat in der Sitzung vom 01.03.1988 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbescheid wurde am 12.03.1988 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2a Abs. 2 BauGB vom 12.03.1988 bis 12.03.1989 ortsüblich mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung öffentlich dargestellt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BauGB vom 04.08.1988 bis 04.07.1988 in Germering öffentlich ausgestellt. Erneute öffentliche Auslegung vom 01.09.1987 bis 01.10.1987 in Germering (§ 5 Abs. 3 BauGB).
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 12.03.1988 bis 12.03.1988 in Germering (§ 5 Abs. 1 BauGB) erneut öffentlich ausgestellt.
5. Die Gemeinde Germering hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 12.03.1988 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
6. Die Gemeinde Germering hat den Bebauungsplan am 12.03.1988 gemäß § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 2 der ZustVBauGB dem Landesratsamt Fürstenfeldbruck angelegt. Das Landesratsamt hat mit Schreiben vom 22.03.1988 mitgeteilt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird/ist insofern nicht zulässig (§ 11 Abs. 3 BauGB).

Fürstenfeldbruck, den 12.3.1988  
 O. Baas  
 1. A. Jur. Staatsbeamter

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 27.03.1988 ortsüblich durch den Gemeinderat bekannt gemacht 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 Gemeinde während der allgemeinen Dienststunden zu Jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Germering, den 28.03.1988  
 B. Baas  
 Bt. Bürgermeister

Die Gemeinde Germering erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und § 9, 10 des Baugesetzbuchs -BauGB- i.d.F. der Bek. vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- (BayRS 2020-1-1-I), geändert durch Gesetz vom 21.11.1985 (GVBl. S. 677), Art. 91 der Bayer. Bauordnung -BayBO- (BayRS 2132-1-I) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO- i.d.F. der Bek. vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763), zuletzt geändert durch Verordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2655), diesen Bebauungsplan als **S a t z u n g**.

Planfertiger: Architekt Auer + Weber  
 gefertigt am 14.04.85  
 geändert am 21.11.85  
 geändert am 23.03.87  
 geändert am 02.11.87  
 geändert am 21.03.88  
 geändert am 07.04.88  
 geändert am 04.07.88  
 (lt. Maßgabe des Satzungsbeschlusses vom 19.04.88)