



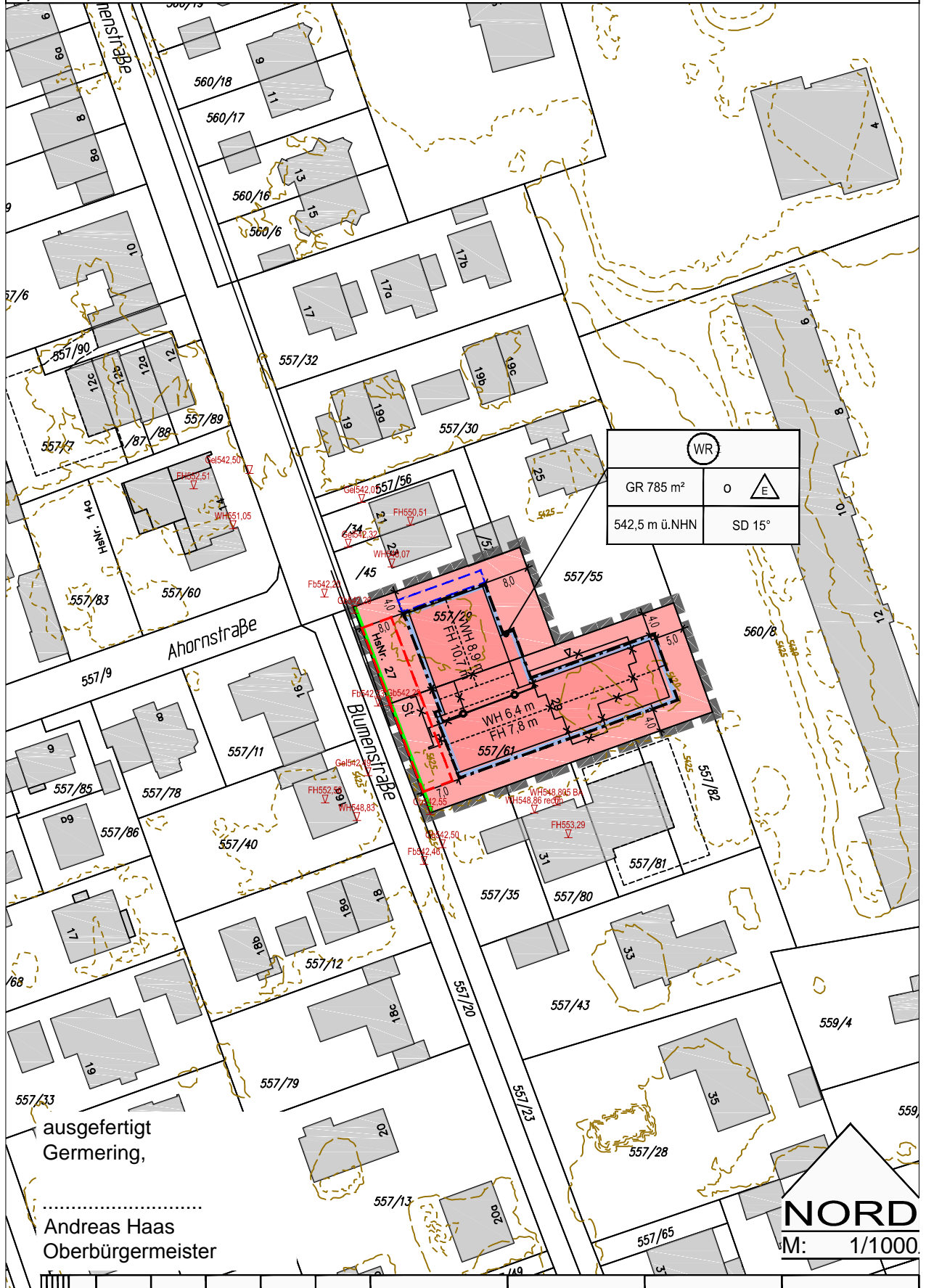
VORENTWURF

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN IG 7.1 – WOHNGEMEINSCHAFT FÜR DEMENZERKRANKTE

SATZUNGSPRÄAMBEL

Die Stadt Germering erlässt gemäß § 1 Abs. 8, § 2 Abs. 1 sowie §§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches - **BauGB** - i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348),
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - **GO** - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. 2025 S. 637),
Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - **BayBO** - i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. 2025 S. 657), § 4 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. 2025 S. 667) und § 3 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. 2025 S. 699),
der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **BauNVO** - i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Planzeichenverordnung 1990 - **PlanzV 90** - i.d.F. der Bek. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als **SATZUNG**

A) PLANZEICHNUNG i.d.F vom 21.10.2025



WR	
GR 785 m ²	o E
542,5 m ü.NHN	SD 15°

ausgefertigt
Germering,

.....
Andreas Haas
Oberbürgermeister

NORD
M: 1/1000



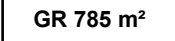
Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand: 08-2025
http://vermessung.bayern.de/file/pdf/7203/Nutzungsbedingungen_Viewing.pdf

B. FESTSETZUNGEN**1. Art der baulichen Nutzung**

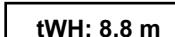
- 1.1  Reines Wohngebiet, gemäß § 3 BauNVO

- 1.2 Zulässig sind nur die Nutzungen gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

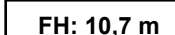
2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1  zulässige Grundfläche in Quadratmeter, hier GR 785 m²

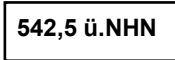
- 2.2 Die zulässige Grundfläche (Ziffer B 2.1) darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von **0,60** überschritten werden.


- 2.3  Traufseitige Wandhöhe als Höchstmaß, hier z.B. 8,8 m

Die traufseitige Wandhöhe wird - bei geneigten Dächern an der Traufseite und bei Flachdächern an allen Seiten - vom Höhenbezugspunkt (unterer Bezugspunkt) bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss des Gebäudes (oberer Bezugspunkt) gemessen.

- 2.4  Firsthöhe als Höchstmaß, hier z.B. 10,7 m

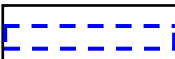
Die Firsthöhe wird - bei geneigten Dächern - vom Höhenbezugspunkt (unterer Bezugspunkt) bis zur Oberkante des Firstes (oberer Bezugspunkt) gemessen.

- 2.5  Höhenbezugspunkt, bezogen auf Meter über Normalhöhennull als Höchstmaß, hier z.B. 542,5 m ü.NHN¹.

- 2.6  Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen

3. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise


- 3.1  Baugrenze, gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

- 3.2  Bauraum für Lichtgräben, Lichtgräben sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen und Bauraum für Lichtgräben zulässig.

- 3.3 Einfriedungen, Ein- und Ausfahrten zu Baugrundstücken sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 3.4  Umgrenzung von Flächen mit der Zweckbestimmung: Kfz-Stellplätze

- 3.5  Offene Bauweise, gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO

- 3.6  Nur Einzelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen

-  Straßenbegrenzungslinie

¹ NHN: Höhe über Normalhöhen-Null im Deutsches Haupthöhennetz 2016 (DHHN 16, „Status 170“)

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 5.1 Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme (Art. 78 Abs. 2 BayBO) der Gebäude liegenden Pflanzperiode² durchzuführen. Die Freiflächen sind zu pflegen und zu erhalten.
- 5.2 Bei Ausfall festgesetzter Gehölze ist eine Ersatzpflanzung unter Verwendung der zulässigen Arten in der jeweils festgesetzten Mindestgröße und -qualität in der folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.
Verwendung der Pflanzen gemäß der Artenliste Laubbäume (Ziffern C 5.1 und C 5.2).
- 5.3 Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel und Lampen mit folgenden Eigenschaften zulässig:
- Warmweiße LEDs und/oder Natriumdampf-Hochdruckleuchten mit Farbtemperaturen von 1.800 K bis maximal 3.000 K,
 - Leuchten/Gehäuse, deren Oberflächen nicht heißer als 60°C werden,
 - abgeschirmte Leuchten mit nach unten gerichtetem Lichtkegel,
 - vollständig abgeschlossene Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten.

6. Grünordnung**6.1 Befestigte Flächen**

6.1.1 Für Stellplätze sind nur versickerungsfähige Flächen (z.B. Flächenbefestigung mit wasserdurchlässigen Pflastersystemen, Pflastersteinen mit Sickerfugen, etc.) jeweils mit geeignetem technischem Unterbau, zu verwenden.

6.1.2 Stellplätze und Zuwegungen sind barrierefrei zu gestalten.

6.1.3 Stellplatzanlagen

Stellplätze mit mehr als vier nebeneinander liegenden Stellplätzen sind durch Laubbäume zu gliedern. Spätestens nach jeweils fünf Stellplätzen ist auf einem Bepflanzungstreifen mit einer Mindestbreite von 2,0 m ein Laubbaum der zweiten Wuchsordnung zu pflanzen. Dieser Streifen muss eine Fläche von mindestens 10,0 m² bei einer Tiefe von 1,2 m aufweisen.

- Mindestgröße und -qualität zum Zeitpunkt der Pflanzung
 - 3 x v., Hochstamm, StU 16 - 18 cm

Diese Baumpflanzungen können auf die zu pflanzenden Bäume (Ziffer B 6.2) angerechnet werden.

6.2 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als unversiegelte Vegetationsflächen zu begrünen und zu bepflanzen.

- Je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum der 2. bis 3. Wuchsordnung zu pflanzen. Es muss mindestens die Hälfte 2. Wuchsordnung gepflanzt werden.
- Mindestgröße und -qualität zum Zeitpunkt der Pflanzung:
 - Bäume 2. und 3. Ordnung: Hochstamm, 3 x v.³ mit Ballen, StU⁴ 16-18 cm
 - Obstbäume: Hochstamm, 3 x v., StU 16-18 cm
- Verwendung der Pflanzen gemäß der Artenliste Laubbäume (Ziffern C 5.1 und C 5.2).

7. Äußere Gestaltung als örtliche Bauvorschrift

SD 15°

Es sind nur Satteldächer als Hauptdachform mit einer Hauptdachneigung 5° bis 15°, als Mindest- und Höchstmaß zulässig.

8. Sonstige Festsetzungen

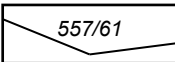
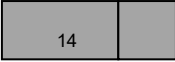

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplanes i.d.F. vom 09./16.07.2025

² Pflanzperioden sind für die Frühjahrspflanzung von Anfang März bis Ende April und für die Herbstpflanzung von Ende September bis Ende November

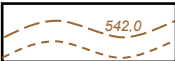


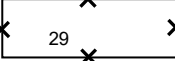
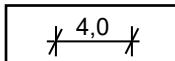
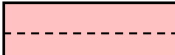
³ 3 x v: dreimal verpflanzt/verschult

⁴ StU: Stammumfang, gemessen in 1 Meter Höhe

C HINWEISE**1 Planunterlage**

- 1.1  bestehende Flurgrenzen mit Flurstücksnummer, hier: z.B. 557/61
- 1.2  bestehende oberirdische Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer, hier: z.B. HsNr. 14
- 1.3  Straßennamen bzw. Bezeichnungen, hier z.B. „Blumenstraße“

2 Hinweise durch Planzeichen

- 2.1  Vorhandene Höhenlinien mit Angabe der Höhen über Normalnull in 0,5-Meter-Schritten, hier z.B. 542,0 m ü.NHN ermittelt aus dem DGM1⁵. Das dargestellte Gelände entspricht dem Zustand während der Planfertigung.
- 2.2  Vorhandene Höhen hier z.B. 542,23 m ü.NHN⁶ (Fb: Fahrbahn, Gb: Gehbahn, Gel: Gelände, FH: Firsthöhe, WH: Wandhöhe) aufgrund des vermessungstechnischen Aufmaßes Geosys-Eber Ingenieure (Lage- und Höhenplan) vom 16.01.2026.
- 2.3  Aufzuhebende Flurgrenze
- 2.4  Abzubrechender Gebäudebestand mit Hausnummer, hier HsNr. 29
- 2.5  Maßangabe in Metern, hier 4,0 m
- 2.6  Vorhaben mit Firstrichtung

3 Textliche Hinweise**3.1 Örtliche Bauvorschriften - Satzungen**

Es wird auf die jeweils gültigen Fassungen der folgenden Satzungen hingewiesen:

- „Satzung der Stadt Germering über örtliche Bauvorschriften für Werbeanlagen (WerbS)“ vom 26.03.2010,
- „Satzung über die Zahl, Größe und Beschaffenheit von Kfz-Stellplätzen und Fahrradabstellplätze in der Stadt Germering (Stellplatzsatzung KfzFABs)“ vom 09.09.2025,
- „Satzung über die Zulässigkeit und Gestaltung von Dachgauben (Dachgaubensatzung)“ vom 18.10.2008,
- „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ vom 19.01.2021 sowie
- „Satzung über die Gestaltung und Ausstattung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke und über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Freiflächen- und Gestaltungssatzung)“ vom 05.12.2022, die nur noch für Einfriedungen (§ 9) gilt,

3.2 Bodendenkmäler

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen gemäß Art. 8 BayDSchG der Meldepflicht. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern der Unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Germering) oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

3.3 Barrierefreie Nutzung

⁵ Laserscan-Befliegung München_2021 in der Zeit vom 14.02. - 27.02.2022. Höhengenaugigkeit der Laserpunkte besser +/- 0,20 m, Höhenbezugssystem: DHHN2016

⁶ DHHN2016, Status 170, Deutsches Haupthöhennetz von 2016 über NHN

- Auf die DIN 18040 Teil 1⁷ "Öffentlich zugängliche Gebäude" Teil 2⁸ Wohnungen und Teil 3⁹ „öffentlicher Verkehrs- und Freiraum“ wird hingewiesen.
- 3.4 Baumschutz
Auf die DIN 18920¹¹ sowie die R SBB¹² Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wird hingewiesen.
- 3.5 Grenzabstand
Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis Art 50 AGBGB¹³ hingewiesen.
- 3.6 Artenschutzrechtliche Belange
Der Bauherr bzw. im Rahmen ihres Wirkungskreises die anderen am Bau Beteiligten dürfen nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen. Unter anderem ist es nach § 44 Abs. 1 BNatSchG verboten, Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten dürfen nicht erheblich gestört werden.
Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, sind die nachfolgend aufgelisteten Vorgehensweisen erforderlich:
- Fällungen, Auf den Stock setzen, das Abschneiden und die Beseitigung von Gehölzen sind außerhalb der Vogel-Brutzeit, d.h. in der Zeit von 01. Oktober bis 28./29. Februar, durchzuführen.
 - Können die genannten Zeiträume für Fällungen, Gehölzrückschnitte bzw. „Auf den Stock setzen“ nicht eingehalten werden, hat rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen durch einen Fachgutachter (Ornithologe) eine artenschutzrechtliche Bewertung zu erfolgen. Diese ist ggf. mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Fürstfeldbruck fachlich abzustimmen. Es ist sicherzustellen, dass keine brütenden Vögel betroffen sind und keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden.
- Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff. BNatSchG. Die zuständige Höhere Naturschutzbehörde (Regierung von Oberbayern) kann unter bestimmten Umständen eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG gewähren oder eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG (mit Ausnahme von Hornissen und Biber), sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt.
- 3.7 Vogelschlag
Auf die Möglichkeiten zur Vermeidung und Reduzierung von Vogelschlag an Glasflächen wird hingewiesen. Informationen enthalten u.A. die Broschüre „Glasflächen und Vogelschutz - Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Möglichkeiten für nachträgliche Schutzmaßnahmen“¹⁴, die Veröffentlichung „Vogelschlag an Glasflächen“¹⁵, und die Broschüre „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben - Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas“¹⁶.
- 3.8 Entwässerung
Das Bauvorhaben ist im Trennsystem zu entwässern. Es wird angeregt, das Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und zur Bewässerung der Freiflächen einzusetzen.

⁷ **DIN 18040-1:** „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude“, Ausgabe 2010-10, DIN-Media

⁸ **DIN 18040-2:** „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen“, Ausgabe 2010-10, DIN-Media

⁹ **DIN 18040-3:** „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 3: Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum“, Ausgabe 2014-1, DIN-Media

¹⁰ **DIN 18533-1:** Abdichtung von erdberührten Bauteilen - Teil 1: Anforderungen, Planungs- und Ausführungsgrundsätze, Ausgabe 2017-07, Beuth Verlag Berlin

¹¹ **DIN 18920:** „Vegetationstechnik im Landschaftsbau- Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2014-07, Beuth Verlag Berlin

¹² **R SBB:** Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahme, 08-2023, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, FGSV-Verlag, ISBN: 978-3-86446-373-0

¹³ **AGBGB:** „Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze“ i.d.F. vom 20.09.1982, zuletzt geändert durch § 14 Gesetz vom 23.02.2022 (GVBl. S. 718)

¹⁴ Landesbund für Vogelschutz (LBV) und Naturschutzbund (NABU), 2010

¹⁵ Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), 2010/2019

¹⁶ Empfehlungen der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten mit Stand vom 19.02.2021 (Beschluss 21/01)

5. Artenlisten

5.1 Laubbäume 2. Wuchsordnung

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hain-Buche
Pyrus pyrastra	Wild-Birne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

5.2 Laubbäume 3. Wuchsordnung

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer monspessulanum	Franz. Ahorn
Acer platanoides „Columnare“	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus „Fastigiata“	Hain-Buche
Carpinus betulus „Frans Fontaine“	Hain-Buche
Crataegus lavalleyi „Carrierii“	Apfel-Dorn
Crataegus monogyna „Stricta“	Weiß-Dorn
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Malus auch Sorten	Wild-Apfel
„Evereste“	
„Red Sentinel“	
„Street Parade“	
Prunus x schmittii	Zier-Kirsche

Obstbäume in Arten und Sorten

aufgestellt

am 21.10.2025

geändert

am

Fürstenfeldbruck

Frank Reimann,
Planverfasser

¹⁷ **Deutsches Patent und Markenamt**, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München

¹⁸ **Hochschule München - Bibliothek**, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße, 80335 München

¹⁹ **Technische Universität München**, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Arcisstraße 21, 80333 München

D VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Germering hat in der Sitzung vom 21.10.2025 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am XX.XX.2026 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 21.10.2025, mit der Begründung wurde:

- Die Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) frühzeitig in der Zeit vom XX.XX.2026 bis XX.XX.2026 durch Veröffentlichung im Internet beteiligt. Zusätzlich wurde eine leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit (Auslegung der Unterlagen im Rathaus) zur Verfügung gestellt und
- die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) durch Schreiben mit der Frist bis XX.XX.2025 elektronisch (eMail vom XX.XX.2025) beteiligt.

Zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom XX.XX.2026, mit der Begründung wurde:

- die Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) in der Zeit vom XX.XX.2026 bis XX.XX.2026 durch Veröffentlichung im Internet beteiligt. Zusätzlich wurde eine leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit (Auslegung der Unterlagen im Rathaus) zur Verfügung gestellt und
- die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) durch Schreiben mit der Frist bis XX.XX.2026 elektronisch (eMail vom XX.XX.2026) beteiligt.

Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrats vom XX.XX.2026 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom XX.XX.2026 als Satzung beschlossen.

Siegel

Stadt Germering, den

.....
Andreas Haas
Oberbürgermeister

2. Ausgefertigt

Siegel

Stadt Germering, den

.....
Andreas Haas
Oberbürgermeister

3. Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am XX.XX.2026 ortsüblich gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan werden seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Germering, Zimmer 402, 4. Stock, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist in Kraft getreten.

Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Siegel

Stadt Germering, den

.....
Andreas Haas
Oberbürgermeister