

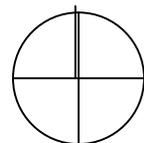
# BEBAUUNGSPLAN

"EINGESCHRÄNKTES GEWERBE GEBIET  
NÖRDLICH DER AUGSBURGER STRASSE,  
SÜDLICH DER B 2" (HANDWERKERHOF)

## TEXTTEIL

München, 19.01.2016  
07.06.2016

M 1 :1000



**von Angerer  
Konrad  
Fischer  
Urbania**

Architekten und Stadtplaner

Lohensteinstraße 22  
81241 München  
T 089 6142400  
F 089 6142400-66  
mail@akfu-architekten.de  
www.akfu-architekten.de

**Vogl+Kloyer Landschaftsarchitekten**

Sportplatzweg 2  
82362 Weilheim  
Fon 0881-9010074  
Fax 0881-9010076  
vogl@vk-landschaft.de

Die Stadt Germering erlässt aufgrund

- § 2 Abs. 1 sowie §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- Art. 4 Abs. 2 Bayerisches Naturschutzgesetz

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung diesen Bebauungsplan  
**"Eingeschränktes Gewerbegebiet nördlich der Augsburgers Straße, südlich der B 2"**  
(Handwerkerhof) als

## S a t z u n g

### A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 **GEE** "eingeschränktes" Gewerbegebiet  
gemäß § 8 BauNVO (vergleiche C. 10)

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
- 2.2 WH 9,00 max. zulässige Wandhöhe in Meter
- 2.3 FH 12,00 max. zulässige Firsthöhe in Meter

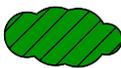
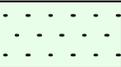
#### 3. Baugrenzen, Bauweise

- 3.1  Baugrenze
- 3.2 a abweichende Bauweise

#### 4. Verkehrsflächen

- 4.1  Straßenverkehrsfläche
- 4.2  Private Erschließungsstraße (öffentlich gewidmet)
- 4.3  Straßenbegrenzungslinie sowie Begrenzung  
sonstiger Verkehrsflächen

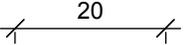
#### 5. Grünordnerische Festsetzungen

- 5.1  Einzelbaum, neu zu pflanzen
- 5.2  zu erhaltende Gehölzstruktur
- 5.3  private Grünfläche mit Bepflanzungsauflagen (gem. C.11.2)

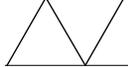
## 6. Immissionsschutz (vgl. C.10)

6.1	$L_{EK} 60/45$	zulässige Emissionskontingente dB(A) tags/nachts (z.B. 60 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts)
6.2		emittierende Fläche
6.3		<u>Gesamtschalldämm-Maß <math>R'_{w,res}</math>:</u> Wohnnutzung: $R'_{w,res} > 45$ dB Büronutzung: $R'_{w,res} > 40$ dB
6.4		<u>Gesamtschalldämm-Maß <math>R'_{w,res}</math>:</u> Wohnnutzung: $R'_{w,res} > 40$ dB Büronutzung: $R'_{w,res} > 35$ dB

## 7. Sonstige Festsetzungen

7.1		Grenze des Änderungsbereichs
7.2		Maßangabe in Meter (z.B. 20 m)
7.3		Sichtdreieck
7.4		Bereich, in dem Ein- und Ausfahrten grundsätzlich unzulässig sind

## B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1.		Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Eingeschränktes Gewerbegebiet nördlich der Augsburg- burger Straße, südlich der B 2" (Handwerkerhof)
2.		bestehende Grundstücksgrenze
3.		aufzuhebende Grundstücksgrenze
4.		abzubrechender Baukörper
5.	1763/3	Flurstücksnummer (z.B. 1763/3)
6.		Bauverbotszone (z.B. 20 m ab Fahrbahnrand)
7.		Böschung
8.		Wendeplatz auf privaten Grundstücksflächen

## **C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

- 1.1 Der Geltungsbereich wird als "eingeschränktes" Gewerbegebiet (GEE) festgesetzt. Es sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die eine Wohnnutzung nicht wesentlich stören.
- 1.2 Nicht zulässig sind:
- Einzelhandelsnutzungen
  - Betriebe und Anlagen
    - zur Lagerung von Gütern
    - zum Umschlag von Gütern
    - zur Abwicklung von Güterbeförderung
  - Anlagen für sportliche Zwecke
  - Tankstellen
  - Vergnügungsstätten
- 1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Einzelhandelsnutzungen, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit den Handwerks- / Gewerbebetrieben stehen und einen untergeordneten Flächenbedarf haben.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1 Der in der Planzeichnung für die Grundflächenzahl angegebene Wert gilt als Höchstgrenze.
- 2.2 Die in der Planzeichnung angegebenen Werte für die zulässige Wand- und Firsthöhe gelten als Höchstgrenze. Die maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen werden gemessen von der Oberkante des Geländes am tiefsten Punkt bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut (Wandhöhe geneigtes Dach) oder Oberkante Attika (Wandhöhe Flachdach) bzw. Oberkante First (Firsthöhe).
- 2.3 Zulässig sind betriebsnotwendige technische Dachaufbauten (z.B. Lüftungsanlagen) bis zu 3 m über die maximal zulässige Wandhöhe hinaus. Diese dürfen errichtet werden, wenn sie zur Dachkante einen Abstand einhalten, der mindestens der Höhe des Aufbaus entspricht.

### **3. Abweichende Bauweise**

Gebäude im Geltungsbereich sind zulässig in geschlossener, offener oder halb-offener Bauweise (einseitiger Grenzsanbau).

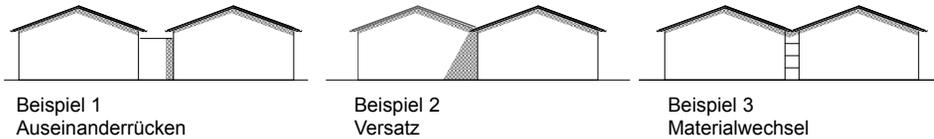
### **4. Abstandsflächen**

Es gilt die Abstandsflächenregelung des Art. 6 BayBO.

### **5. Bauliche Gestaltung**

- 5.1 Gebäude sind als längsgerichtete Baukörper auszubilden.
- 5.2 Bei Gebäuden mit Satteldach muss der First über die Längsseite verlaufen.
- 5.3 Außenwände mit einer Länge von mehr als 50 m sind durch Fassadenversatz und -gestaltung deutlich zu gliedern.
- 5.4 Fassade: glatter Putz, senkrechte Verkleidungen aus Holz oder Blechpaneelen.
- 5.5 Dachgestaltung: geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 10 - 20 Grad oder Flachdächer. Verbindungsbauten und untergeordnete Gebäudeteile können auch mit einer abweichenden Dachgestaltung ausgeführt werden.

- 5.6 Dachdeckung: Ziegel oder Betondachsteine in roter Farbe, Blech, Gründach, bei Flachdächern auch Kiesschüttung.
- 5.7 Auf den Dachflächen sind Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen, Lichtbänder oder Glasaufbauten zulässig, wenn sie in die Gesamtgestaltung der Dachflächen eingebunden sind.
- 5.8 Giebel dürfen eine Breite von 16 m nicht überschreiten. Die Fassaden sind zu gliedern durch:



**6. Geländeveränderungen**

Abgrabungen oder Aufschüttungen sind unzulässig.

**7. Stellplätze, Garagen**

Stellplätze und Garagen sind - mit Ausnahme der Bauverbotszone der Bundesstraße 2 - auf dem gesamten Baugrundstück zulässig.

**8. Behälter für Abfallbeseitigung**

Müllbehälter müssen entweder in den Gebäuden untergebracht oder mit Hecken und Sträuchern eingegrünt werden.

**9. Anwendung örtlicher Bauvorschriften**

- 9.1 Für Werbeanlagen gelten die Bestimmungen der *Werbeanlagensatzung* (WerbS) für die Zone III. Werbeanlagen sind innerhalb der Bauverbotszone von 20 m unzulässig. Innerhalb der Baubeschränkungszone (40 m) sind sie nur mit Zustimmung der Straßenbaubehörde zulässig.
- 9.2 Es gilt die *Satzung über die Anzahl, Herstellung, Bereithaltung und Ausgestaltung von Kfz-Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen* (Stellplatzsatzung-KfzFABs).
- 9.3 Das Baugebiet ist zur B 2 mit einem lückenlosen Zaun auf Privatgrundstück einzuzäunen. Die Einfriedung ist umfahrbar, leicht verformbar und abscherbar auszubilden. Für Grundstückseinfriedungen gelten ansonsten die Vorschriften der *Satzung über Art, Gestaltung, Zulässigkeit und Höhe von Einfriedungen* (Einfriedungssatzung).
- 9.4 Für die Errichtung von Dachgauben gilt die *Satzung über die Zulässigkeit und Gestaltung von Dachgauben* (Dachgaubensatzung).

**10. Immissionsschutz**

- 10.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten:

Teilflächen	Fläche in m <sup>2</sup>	Emissionskontingente $L_{EK}$ in dB(A) je m <sup>2</sup>	
		Tag	Nacht
GEE nördlich der Augsburgs Straße	18.390	60	45

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

- 10.2 Anhand von schalltechnischen Gutachten ist beim Baugenehmigungsantrag bzw. Nutzungsänderungsantrag eines anzusiedelnden Gewerbebetriebes nachzuweisen, dass die gemäß DIN 45691 festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden.

- 10.3 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche sind die GesamtschalldämmMaße  $R'_{w, res}$  der Außenbauteile gemäß DIN 4109, Tabelle 8 entsprechend den Festsetzungen A.7.3 bzw. A.7.4 einzuhalten, sofern in den geplanten Gebäuden schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Büroräume bzw. Wohnungen für Betriebsangehörige) vorgesehen werden.
- 10.4 Im gesamten Bebauungsplangebiet ist eine fensterunabhängige Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern zu ermöglichen.
- 10.5 Schutzbedürftige Schlaf- und Kinderzimmer dürfen nur zu den von der Bundesstraße 2 abgewandten Seiten errichtet werden.

## 11. Grünordnung

- 11.1 Entlang der Augsburgsberger Straße und der privaten Erschließungsstraße ist eine Baumreihe mit einer durchgängigen Baumart 1. Ordnung zu pflanzen (z.B. Linde, Spitzahorn, Eiche). Die planzeichnerisch festgesetzten Baumstandorte können für Grundstückszufahrten o.ä. geändert werden. Die Anzahl der gezeichneten Bäume darf nicht unterschritten werden.
- 11.2 Die Eingrünung des Gebietes nach Westen und Norden hat mit einer gemischten Baum-Strauchpflanzung zu erfolgen.  
Der Grünstreifen ist zweireihig in einem Raster von 1,5 x 1,5 m zu bepflanzen. Der Anteil von Bäumen 1. und 2. Ordnung muss mind. 5 % betragen.
- 11.3 Bepflanzungen entlang der B 2 bzw. des Verbindungsastes Augsburgsberger Straße zur B 2, sind nur mit einem Mindestabstand von 7,5 m vom Fahrbahnrand zulässig.
- 11.4 Die Begrünung mit Bäumen und Sträuchern muss ausschließlich mit heimischen und standortgerechten Arten erfolgen. Folgende Artenauswahl wird empfohlen:

### Bäume 1. Wuchsordnung

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Tilia cordata	Winter-Linde

### Bäume 2. Wuchsordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche

### Bäume 3. Wuchsordnung

Sorbus aucuparia	Eberesche
------------------	-----------

### Sträucher

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

- 11.5 Pflanzqualitäten:  
Bäume entlang der Augsburgsberger Straße und an der privaten Erschließungsstraße - Hochstamm, 3 x verpflanzt, mDb StU 18 -20  
weitere Bäume - Hochstamm, 3 x verpflanzt, mDb, StU 14 -16 oder Solitär in vergleichbarer Größenordnung  
Sträucher - 2 x verpflanzt, 4-5 Tr, H 60 - 100

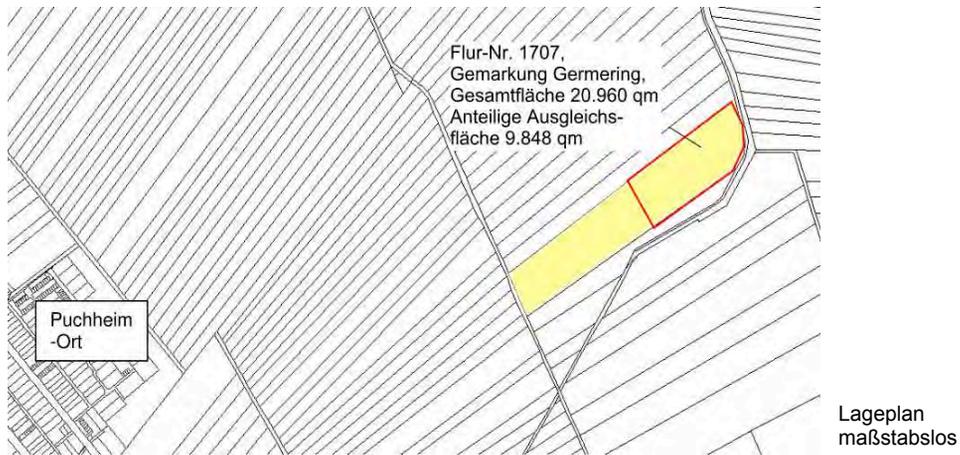
- 11.6 Fensterlose Fassaden sind mit Kletter-, Rank- oder Schlingpflanzen zu begrünen.
- 11.7 PKW-Stellplätze sind wasserdurchlässig als Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decke, Schotterrasen etc. auszuführen.
- 11.8 Es ist ein Freiflächengestaltungsplan bei Bauanträgen, Anträgen im Genehmigungsverfahren oder Anträgen im Zustimmungsverfahren vorzulegen, der aus den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zu entwickeln ist.

**12. Ausgleichmaßnahmen**

Der für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderliche ökologische Ausgleich umfasst eine Fläche von 0,9848 ha.

Er wird außerhalb des Geltungsbereiches auf der nordöstlichen, bachnahen Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 1707, Gemarkung Germering, nachgewiesen.

- Entwicklungsziel: artenreiche Flachlandmähwiese mit Gebüsch am Graben
- Maßnahmen: Ausmagerung durch Bepflanzung mit Sonnenblumen; Einsaat mit einer autochthonen Samenmischung aus Gräsern und Kräutern, Kräuteranteil mind. 30 %, Aushagerung durch 3-malige Mahd in den ersten drei Jahren, danach 2-malige Mahd, kein Dünger- und Pestizideinsatz, Entfernung des Mähgutes.



**D. HINWEISE DURCH TEXT**

**Immissionsschutz**

Die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 212045 / 2 vom 18.04.2012 des Ingenieurbüros Greiner, Germering ist zu beachten.  
Die DIN 45691 "Geräuschkontingentierung" liegt im Bauamt, Sachgebiet Bauleitplanung im 4. Stock, Zi. 409 auf und kann dort eingesehen werden.

**Örtliche Satzungen**

Die Satzungen können im Internet auf der Homepage der Stadt Germering abgerufen werden.

**Bodendenkmäler**

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

## **Wasserwirtschaft – Niederschlagswasser**

Grundstücksentwässerungsanlagen müssen nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

Sämtliche Bauvorhaben müssen bei Bezugsfertigkeit an die öffentliche Wasserver-, Entsorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen angeschlossen sein. Die Entsorgung von Schmutzwasser ist durch den Anschluss an die zentrale Abwasseranlage sicherzustellen.

Gegen ggf. auftretende Schicht- und Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.

Oberflächenwasser von oberirdischen Stellplätzen, deren Zufahrten sowie den Stauräumen vor Garagen und deren Zufahrten, darf nicht auf die Verkehrsflächen abfließen bzw. abgeleitet werden. Bei Bedarf ist eine eigene Entwässerung vorzusehen.

Bauvorhaben sind im Trennsystem zu entwässern.

## **Energieversorgung**

Es wird angeregt, Gebäude in Niedrigenergiebauweise zu errichten und verstärkt regenerative Energien zu nutzen.

Aufgestellt: am 15.05.2012  
Geändert: am 18.12.2012  
Geändert: am 19.03.2016  
Geändert: am 07.06.2016 (redaktionell)

Ausgefertigt am .....  
Stadt Germering

München, .....

.....  
Andreas Haas  
Oberbürgermeister

.....  
Till Fischer, AKFU Architekten und Stadtplaner  
Planverfasser

**E. VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der Stadtrat Germering hat in der Sitzung vom 15.05.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.08.2012 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung hat in der Zeit vom 17.08.2012 bis einschließlich 17.09.2012 stattgefunden.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.08.2012 unterrichtet und zur Äußerung bis 28.09.2012 aufgefordert.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 18.03.2013 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 24.05.2013 bis einschließlich 27.06.2013 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
5. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 12.06.2013 Gelegenheit zur Stellungnahme bis 17.06.2013 gegeben.
6. Der Teilentwurf des Bebauungsplans wurde in der Fassung vom 19.01.2016 in der Zeit vom 04.03.2016 bis 04.04.2016 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
7. Die Stadt Germering hat mit Beschluss des Stadtrats vom 07.06.2016 den Bebauungsplan in der Fassung vom 07.06.2016 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel)

Germering, den .....

.....  
Andreas Haas, Oberbürgermeister

8. Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte im Amtsblatt der Stadt Germering am ..... . Der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Stadt Germering zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

(Siegel)

Germering, den .....

.....  
Andreas Haas, Oberbürgermeister