

Planbezeichnung: **Stadt Germering**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan IG 20.2**  
**(sogenanntes Morigl-Gelände)**  
**der Stadt Germering**



Planfertiger 2020: **Architekturbüro Hoffmann-Amtsberg**  
Dipl. -Ing. Achim Hoffmann  
Architekt und Stadtplaner  
  
Waldheimstraße 13, 82166 Gräfelfing  
Tel. 089-897055-21, Fax /-897055-41  
info@abha.de  
www.abha.de

Stand: **20.04.2021**

---

Die Stadt **Germering**

erlässt gemäß § 1 Abs. 8, § 2 Abs.1 sowie §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches – BauGB – i.d.F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – BayBO – i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO – der Bekanntmachung der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479), diesen qualifizierten Bebauungsplan als

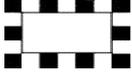
### Satzung

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs alle bisherigen Bebauungspläne.



## B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

### 2. Art der baulichen Nutzung

Zulässig sind nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet: Das Baugebiet dient dem Wohnen, sowie der Unterbringung von Büros, Verwaltungen und Praxen.

### 3. Maß der baulichen Nutzung

#### a) Grundfläche

**GR 2.613**

höchstzulässige Grundfläche

Für das gesamte Plangebiet wird eine Grundfläche ( $GR_1$ ) von  $2.613m^2$  festgesetzt.

Zusätzlich zu dieser festgesetzten Grundfläche ist nur für Balkonbänder, die die Baugrenze nach Festsetzung B4.b) überschreiten, eine GR von  $155m^2$  zulässig.

Überschreitungen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen sind insgesamt bis zu einer Gesamtgrundfläche  $GR_{1+2}$  von  $3.836m^2$  einschließlich der oben genannten anzurechnenden Flächen zulässig.

#### b) Vollgeschosse

**VIII**

höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse; z.B. 8 Vollgeschosse

#### c) Höhe der baulichen Anlagen

**WH 12,00**

höchstzulässige Wandhöhe in Metern, gemessen von der in B10.b) festgesetzten Grundkote bis zum Schnittpunkt zwischen oberem Abschluss bzw. äußerem Schnittpunkt Außenwand und Oberkante Dachhaut; z.B. 12,00m

#### d)

Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlicher Zahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhen

### 4. Überbaubare Grundstücksfläche

#### a) Baugrenze

#### b) Abgrenzung von Grundstücksflächen, in denen Vorbauten wie Balkone oder Rettungsvorrichtungen zulässig sind.

Das Balkonband kann die Baugrenze um bis zu 2,5 Meter überschreiten.

Balkone und Vorbauten für Schallschutz-Wintergärten sind innerhalb der Flächen nach B4.b) auch dann zulässig, wenn sie kein untergeordnetes Bauteil darstellen und zur Geschossfläche zu rechnen sind.

#### c) Gewerbefassade

### 5. Abstandsflächen

Das Maß der Tiefe der Abstandsflächen beträgt  $0,4H$ , jedoch mindestens 3,0 Meter.

## 6. Bauliche Gestaltung, Werbeanlagen

- a) Im gesamten Baugebiet sind flache und bis zu 5° geneigte Dächer zulässig. Ausgenommen hiervon sind die mit GD (= Gründach) bezeichneten Dachflächen, die als Pultdach mit bis zu 40° Neigung auszuführen sind. Dort sind Terrasseneinschnitte bis 7m Breite auf der jeweils straßenabgewandten Seite der Pultdächer zulässig.
- b) Zur horizontalen Gliederung der Straßenfassade an der Baugrenze ist ab dem ersten Obergeschoss (II) auf die gesamte Länge der straßenseitigen Gewerbefassade an der Landsberger Straße, sowie entlang der Münchener Straße oberhalb jeden Geschosses ein Sonnenschutz / Wartungsbalkon herzustellen, mit einer Breite von 1m. Dieser befindet sich innerhalb der Baugrenze.
- c) Das oberste Geschoss (VIII) ist als Terrassengeschoss auszuführen.
- d) Umwehrungen auf dem Terrassengeschoss im 8. Geschoss (VIII) sind allseitig mindestens 40cm gegenüber den darunter liegenden Geschossen zurückgesetzt anzuordnen.  
Bei transparenter Ausführung als Ganzglaskonstruktion kann die zulässige Wandhöhe um 90cm überschritten werden.
- e) Außenwände sind als verputzte, gestrichene oder geklinkerte Fläche auszuführen. Zulässig sind auch gegliederte und gestrichene Metallverkleidungen und Glaselemente.  
Fassaden sind in Material und Farbe im hellen und mittleren Bereich der Farbskala zu halten.
- f) Bis zu 50% der Dachflächen auf dem 8. Geschoss (VIII) können für Technikbauten genutzt werden (Kühlung / Lüftung / Aufzüge). Diese sind mit einem Sichtschutz zu umwehren. Diese Umweh rung ist blickdicht mit einer horizontalen Metalllamellenkonstruktion zu gestalten. Der Abstand zur Außenwand des darunter liegenden Geschosses muss mindestens 3,00m betragen. Die Höhe dieser Umweh rung darf max. 2,50m über der zulässigen Wandhöhe liegen.
- g) Die Balkongeländer sind transparent als Stahlstab-Geländer oder in Ganzglaskonstruktion zu errichten und können mit transparenten Schallschutz-Verglasungen als Schiebe- / Fal wandverglasung versehen werden.
- h) Es gilt die Werbeanlagensatzung der Stadt Germering in der derzeit gültigen Fassung. Darüber hinaus ist im Baugebiet bewegliche (laufende) und solche Lichtwerbung, bei der die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel ein- und ausgeschaltet wird, unzulässig. Gleiches gilt für selbstleuchtende Einzelbuchstaben oder vergleichbare Schriftzüge mit Hinterleuchtung an der Fassade. Beleuchtete Lichtwerbung ist ausschließlich als Stele neben den Büroeingängen ins Gebäude zulässig. Leuchtreklamen und Werbeanlagen an Einfriedungen sind unzulässig.

## 7. Verkehrsflächen, Stellplätze und Tiefgaragen

- a)  öffentliche Verkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Grundstücksein- und -ausfahrt

Außerhalb der festgesetzten Straßenabschnitte sind Ein- und Ausfahrten unzulässig.

- b) Bauliche Anlagen außerhalb der Baugrenze



Fläche für oberirdische Fahrradabstellflächen, überdacht



Fläche für oberirdische Mülleinhausungen, überdacht, blickdicht, eingehaust



Fläche für Tiefgarage und andere Unterbauungen

Tiefgaragen und andere Unterbauungen dürfen nur auf den hierfür bezeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Die Decken sind, soweit nicht mit baulichen Anlagen belegt, mit mindestens 0,60m Oberboden zu überschütten und zu bepflanzen.

Oberirdische Stellplätze, Tiefgaragen und ihre Rampen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den dafür bezeichneten Flächen zulässig.



## Rampe für Tiefgarage

Zur Minimierung der Emissionen sind Rampenbauwerke geschlossen mit schallabsorbierender Verkleidung der Wände und Decken auszuführen. Im geschlossenen Rampenbereich ist eine maximale Neigung von 20 % zulässig.

- c) Für die Zahl der erforderlichen Kfz- und Fahrradstellplätze gilt die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Stadt Germering.

50% der erforderlichen Fahrradstellplätze müssen oberirdisch und überdacht hergestellt werden. Dazu ist im Innenhof sowie im Vorgartenbereich eine transparente Überdachung zu errichten.

- d) Oberirdische Mülleinhausungen sind transparent, in Gestaltung der Fahrradabstellflächen zu überdachen und mit einer blickdichten Fassade aus Lochblech, Holzlatten oder aus Metalllamellen herzustellen.

- e)  Spielplatz

- f)  Flächen für die Feuerwehr

## 8. Grünordnung

- a)  Randeingrünungen als Heckenbepflanzung aus Liguster- / Buchenhecken (h<2,0m) mit Sträuchern entlang der westlichen Grundstücksgrenze.

- b)  privat zu begrünende Fläche

Die als privat zu begrünende Grünflächen festgesetzten Flächen sind nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten.

- c)  Straßenbegleitgrün

- d)  zu erhaltender Laubbaum

- e)  Großbaum 1. Ordnung

Von der dargestellten Lage kann geringfügig (max. 5m parallel zur Straße) abgewichen werden, wenn technische, verkehrliche oder gestalterische Gründe dies erfordern.

- f) Flächen, die nicht überbaut sind oder als Verkehrsflächen genutzt werden, sind zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.

Für Wegeverbindungen, Terrassen und Feuerwehrflächen ist ein wasserdurchlässiger Belag (z.B. sandverfugtes Pflaster, Rasenpflaster, oder ähnliches) zu verwenden. Wasserundurchlässige Freiflächenbefestigungen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

- g) Begrünung von Dachflächen

Sämtliche Dachflächen im Planungsumgriff (Flachdächer wie Pultdächer) sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind von dieser Vorgabe nur durch diesen Bebauungsplan zugelassene Terrassen, Terrasseneinschnitte, Dachflächen von Treppenkernen und Flächen, die als Technik- / Wartungsflächen genutzt werden (sh. Festsetzung B6.f).

- h) Für die Art der zu pflanzenden Bäume 1. Ordnung gelten folgende Festsetzungen:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Ginkgobiloba	Gingko
Liquidambarstyraciflua	Amberbaum
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tiliacordata	Winter-Linde

i) Für die extensive Dachbegrünung gelten folgende Festsetzungen:

Allium schoenoprasum	Schnittlauch
Anthemis tinctoria	Färberkamille
Dianthuscarthusianorum	Karthäusernelke
Dianthusdeltoides	Heidenelke
Festucaovina	Schafschwingel
Lychnisviscaria	Feuer'Pechnelke
Melicaciliata	Perlgras
Origanum Majoran	Wilder Majoran
Petrorhagiasaxifraga	Felsenelke
Potentilla verna	Frühlingsfingerkraut
Prunellagrandiflora	Großblütige Braunelle
Saponariaocymoides	Seifenkraut
Sedum-Arten	Sedum
Sesleria albicans	Kalk-Blaugras
Thymus serpyllum	Sandthymian

## 9. Immissionsschutz

a) Aufgrund der Straßenverkehrsgeräusche sind an den markierten Gebäudefassaden folgende gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1:2016-07 Tabelle 7 einzuhalten, sofern dort schutzbedürftige Räume vorgesehen werden:

- Für Aufenthaltsräume in Wohnungen:

-   $R'_{w,ges} \geq 45$  dB
-   $R'_{w,ges} \geq 40$  dB
- alle übrigen Fassaden:  $R'_{w,ges} \geq 35$  dB

- Für Büroräume und Ähnliches können die genannten Gesamtschalldämm - Maße  $R'_{w, res}$  um 5 dB reduziert werden.

b) Für alle Schlaf- und Kinderzimmer, an denen aufgrund der Straßenverkehrsgeräusche ein nächstlicher Beurteilungspegel von 50 dB(A) an zum Lüften notwendigen Fenstern überschritten wird, ist der Einbau von schallgedämmten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen vorzusehen.

c) Die gebäudeinterne Tiefgaragen-Rampe ist im Innenbereich (Wände und Decken) schallabsorbierend auszukleiden (Absorptionskoeffizient 0,5 bei 500 Hz).

d) Die Regenrinnen und das Rolltor im Bereich der Tiefgaragenzufahrt sind entsprechend dem Stand der Technik auszuführen, sodass hierdurch keine relevanten zusätzlichen Schallemissionen auftreten.

e) Die haustechnische Anlagen für die gewerblichen Nutzungen des Gebäudes (z.B. Klimageräte und Lüftungsanlagen auf dem Dach) sind so zu situieren bzw. in ihrer Schallabstrahlung zu begrenzen, dass der Immissionsrichtwert für WA-Gebiete an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnnutzungen nachts um mindestens 10 dB(A) unterschritten wird.

## 10. Vermaßung und Höhenkotierung

a)  Maßzahl in Metern; z.B. 13,00m

b)  536,40 Grundkote in Metern über Normal-Null; 536,40m ü. NN

Diese dem Grundstück zugeordnete NN-Kote ist als im Mittel festgelegte Geländeoberfläche zu werten. Sie setzt keine gebäude- oder geschossbezogenen Höhen fest, sondern dient allein als Bezugshöhe zur Bestimmung der festgesetzten Wandhöhen (Festsetzung B3.c).

## C. HINWEISE

### 1. Grundstücke

1127/1	Flurnummer; z.B. 1127/1
	bestehende Flurstücksgrenze
	aufzuhebende Grundstücksgrenze

### 2. Örtliche Bauvorschriften – Satzungen

Auf die „Satzung der Stadt Germering über örtliche Bauvorschriften für Werbeanlagen“ (WerbS), „Satzung über Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellplätze in der Stadt Germering“ (Stellplatzsatzung KfzFAbS), „Satzung der Stadt Germering über örtliche Bauvorschriften über Art, Gestaltung, Zulässigkeit und Höhe von Einfriedungen“ (Einfriedungssatzung), „Satzung über die Zulässigkeit und Gestaltung von Dachgauben“ (Dachgaubensatzung) und „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ wird hingewiesen.

### 3. Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG. Alle Beobachtungen und Funde sind unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Germering) oder dem Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen.

### 4. Tiefgaragen

Werden Tiefgaragen mit Fahrwegen bzw. Verkehrsflächen überquert, ist eine Dimensionierung nach Brückenklasse 30 (DIN 1072) erforderlich.

### 5. Barrierefreie Nutzung

Auf die DIN 18040 Teil 1 „Öffentlich zugängliche Gebäude“, die DIN 18040 Teil 2 „Wohnungen“ und den Art. 48 BayBO „Barrierefreies Bauen“ wird hingewiesen.

### 6. Immissionen, Emissionen

Den Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner (Bericht Nr. 216148 / 4 vom 08.12.2020) zu Grunde.

### 7. Brandschutz

Die Feuerwehrezufahrten sind nach den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ in der jeweils gültigen Fassung herzustellen (sh. Plandarstellung).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVWG Arbeitsblatt W405. Als Hydranten sollten Überflurhydranten AUD DN 100 vorgesehen werden.

### 8. Altlasten

Die durch das Bodengutachten der BLASY + MADER GmbH vom 28.03.2012 festgestellten bereichsweise verunreinigten künstlichen Auffüllungen sind fachgerecht zu entfernen und entsorgen.

Zur Auffüllung des Geländes darf nur nicht verunreinigter und natürlicher Bodenaushub ohne Humus verwendet werden, der nachweislich nicht aus Altlastverdachtsflächen stammt.

Werden bei Aushubarbeiten weitere Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, so ist deren Ausmaß umgehend von einem einschlägigen Ingenieurbüro durch horizontale oder vertikale Abgrenzungen zu bestimmen und dem Landratsamt mitzuteilen.

## 9. Grund- und Niederschlagswasser

- a) Das Bauvorhaben muss vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
- b) Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten. Das Gebäude ist vor Fertigstellung an die öffentliche Abwasserbeseitigung abzuschließen.
- c) Für Bauwasserhaltung und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Fürstfeldbruck zu beantragen. Für Kellergeschosse ist wasserundurchlässiger Beton (WU-Beton) zu verwenden.
- d) Gegen auftretendes Schicht- bzw. Grundwasser ist das Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.
- e) Entsprechend der Entwässerungssatzung für die Schmutzwasserbeseitigung darf Niederschlags- und Drainagewasser nicht in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern. Die Technischen Regeln zur Versickerung sind zu beachten und ausreichende Flächen hierfür vorzusehen. Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV in der gültigen Fassung) erfüllt und die zugehörigen Technischen Regeln (TRENGW in der gültigen Fassung) beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Sickerschächte bis zu einer maximalen Tiefe von 5 m sind nur dann zulässig, wenn eine flächendeckende Versickerung nicht möglich ist. Zudem dürfen keine grundwasserschützenden Deckschichten durchstoßen werden.
- f) Niederschlagswasser, das von Manipulationsflächen abfließt, darf generell nicht über Sickerschächte bzw. unbefestigte Flächen in das Grundwasser gelangen oder über Regenwasserkanäle in ein Oberflächenwasser eingeleitet werden, da dabei eine nachhaltig nachteilige Verunreinigung der Gewässer zu befürchten ist.

Aufgestellt am:

Geändert am:

Ausgefertigt

Germering, den

Gräfelfing, den

---

Andreas Haas, Oberbürgermeister

---

Dipl.-Ing. A. Hoffmann, Planverfasser

## D. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Germering hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes IG 20.2 (sogenanntes Morigl-Gelände) ..... beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB). Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan-Vorentwurf fand in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... statt.
3. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 14 BauGB mit Schreiben vom ..... beteiligt und um Stellungnahme bis ..... gebeten.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... mit Begründung lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich aus.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... beteiligt und um Stellungnahme bis ..... gebeten.
6. Der Stadtrat der Stadt Germering hat mit Beschluss vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Germering, den

---

Andreas Haas, Oberbürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss des Stadtrats vom ..... ist am ..... durch Anschlag an der Amtstafel vor dem Rathaus Germering, Rathausplatz 1, bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan IG 20.2 (sogenanntes Morigl-Gelände) ist damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan IG 20.2 (sogenanntes Morigl-Gelände) mit Begründung liegt bei der Stadt Germering, Zimmer 409, 4. Stock während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Germering, den

---

Andreas Haas, Oberbürgermeister