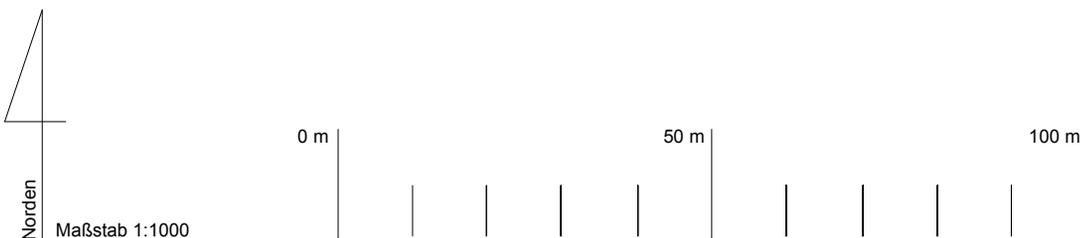


BEBAUUNGSPLAN "NÖRDLICH DER AUGSBURGER STRASSE" TEXTTEIL



Eberhard von Angerer Dipl.-Ing. Architekt Regierungsbaumeister Lohensteinstr. 22 81241 München
T.: 089-561602 F.: 089-561658 mail@vonangerer.de www.vonangerer.de

Grünordnung:
Vogl+Kloyer Landschaftsarchitekten, Sportplatzweg 2, 82362 Weilheim
T.: 0881-9010074 F.: 0881-9010076 mail@vogl-kloyer.de www.vogl-kloyer.de



München, 15.05.2012
geändert, 10.03.2013

Die Stadt Germering erlässt aufgrund

- § 1 Abs. 8, § 2 Abs. 1 sowie §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- Art. 81 Bayerischen 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 vom Architekturbüro E. v. Angerer in München gefertigten Bebauungsplan **"Nördlich der Augsburgers Straße"** 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 Fläche 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)

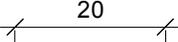
6.2  emittierende Fläche

6.3 
Gesamtschalldämm-Maß $R'_{w,res}$:
Wohnutzung: $R'_{w,res} > 45$ dB
Büronutzung: $R'_{w,res} > 40$ dB

6.4 
Gesamtschalldämm-Maß $R'_{w,res}$:
Wohnnutzung: $R'_{w,res} > 40$ dB
Büronutzung: $R'_{w,res} > 35$ dB

7. Sonstige Festsetzungen

7.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

7.2  Maßangabe in Meter (z.B. 20 m)

7.3  Sichtdreieck

7.4  Bereich, in dem Ein- und Ausfahrten unzulässig sind

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1.  bestehende Grundstücksgrenze

2.  aufzuhebende Grundstücksgrenze

3. 1763/3 Flurstücksnummer (z.B. 1763/3)

4.  Bauverbotszone (20 m ab Fahrbahnrand)

5.  Böschung

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
 - 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.
 - Anlagen für sportliche Zwecke

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

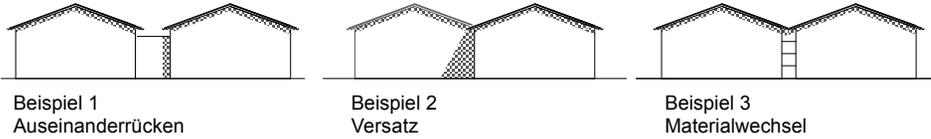
Es gilt die Abstandsflächenregelung des Art. 6 BayBO.

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 Blechpanelen.
- 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.
Auf den Dachflächen sind Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen, Lichtbänder oder Glasaufbauten zulässig, wenn sie in die Gesamtgestaltung der Dachflächen eingebunden sind.
- 5.7 Giebel dürfen eine Breite von 16 m nicht überschreiten.

Die Fassaden sind zu gliedern durch:



6. Geländeveränderungen

- 6.1 Abgrabungen oder Aufschüttungen sind unzulässig.

7. Stallplätze, Garagen

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen 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 Zonen II und III (Gewerbegebiete).
- 9.2 Es gilt die Satzung über die Anzahl, Herstellung, Bereithaltung und Ausgestaltung von Kfz-Stellplätzen und Fahrradstellplätzen (Stellplatzsatzung-KfzFAbS).
- 9.3 Für Grundstückseinfriedungen gilt die Satzung über Art, Gestaltung, Zulässigkeit und Höhe von Einfriedungen (Einfriedungssatzung).

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^2	Emissionskontingente L_{EK} in dB(A) je m^2	
		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 ist eine Baumreihe mit einer durchgängigen Baumart 1. Ordnung zu pflanzen (z.B. Linde, Spitzahorn, Eiche).
- 11.2 Die Eingrünung des Gebietes nach Westen, Norden und Osten 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 Zur Gliederung der Verkehrsflächen ist im Bereich der privaten Erschließungsstraße die Bepflanzung mit einer durchgängigen Baumart 1. Ordnung vorzunehmen.
- 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
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
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
Salix caprea	Salweide

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

- 10.5 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.

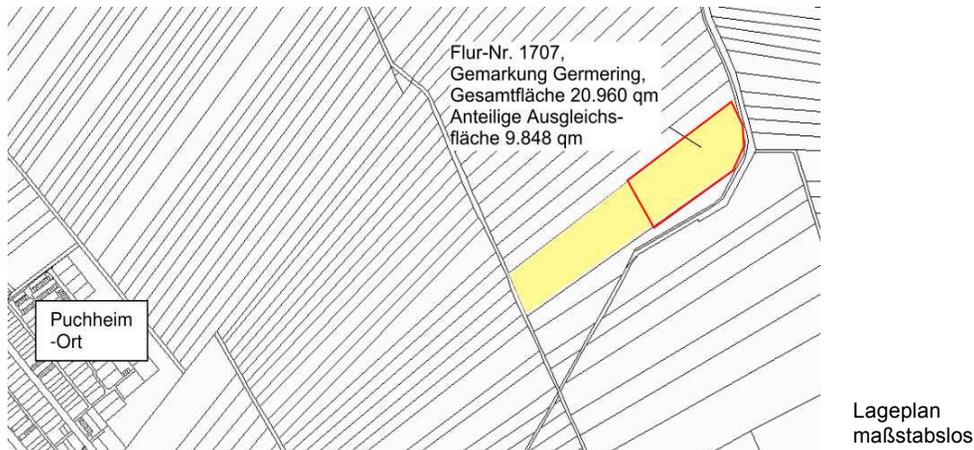
12. Ausgleichmaßnahmen

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, Gauting ist zu beachten.

Denkmalpflege

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht gem. Art. 8 DSchG und sind der unteren Denkmalschutzbehörde bei der Stadt Germering oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.

E. VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Stadtrat Germering hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 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 bis einschließlich stattgefunden.

- 3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

- 4. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom bis einschließlich gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ortsüblich bekannt gemacht (§ 43 Abs. 2 BauGB).

- 5. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

- 6. Die Stadt Germering hat mit Beschluss des Stadtrats vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel) Germering, den
.....
Andreas Haas, Oberbürgermeister

7. Ausgefertigt:

Germering, den
.....
Andreas Haas, Oberbürgermeister

8. Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch 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