

Planbezeichnung: **Große Kreisstadt Germering**  
B-Plan IG 32 - Bereich nördliches  
Bahnhofsareal, östlich und west-  
lich der Hirschauerstraße, Germe-  
ring, betrifft Flurstücke mit Num-  
mern 967, 967/7, und Teilflächen  
aus den Flurnummern 1081 und  
1081/6 der Gemarkung Germering  
und Flurstücke mit Nummern  
388/2, 388/3, 389, 392/3 und Teil-  
flächen aus den Flurnummern 387  
und 387/5 der Gemarkung Unter-  
pffaffenhofen.



Planfertiger: Architekturbüro Leinhäupl + Neuber GmbH  
Nahensteig 188 d  
84028 Landshut

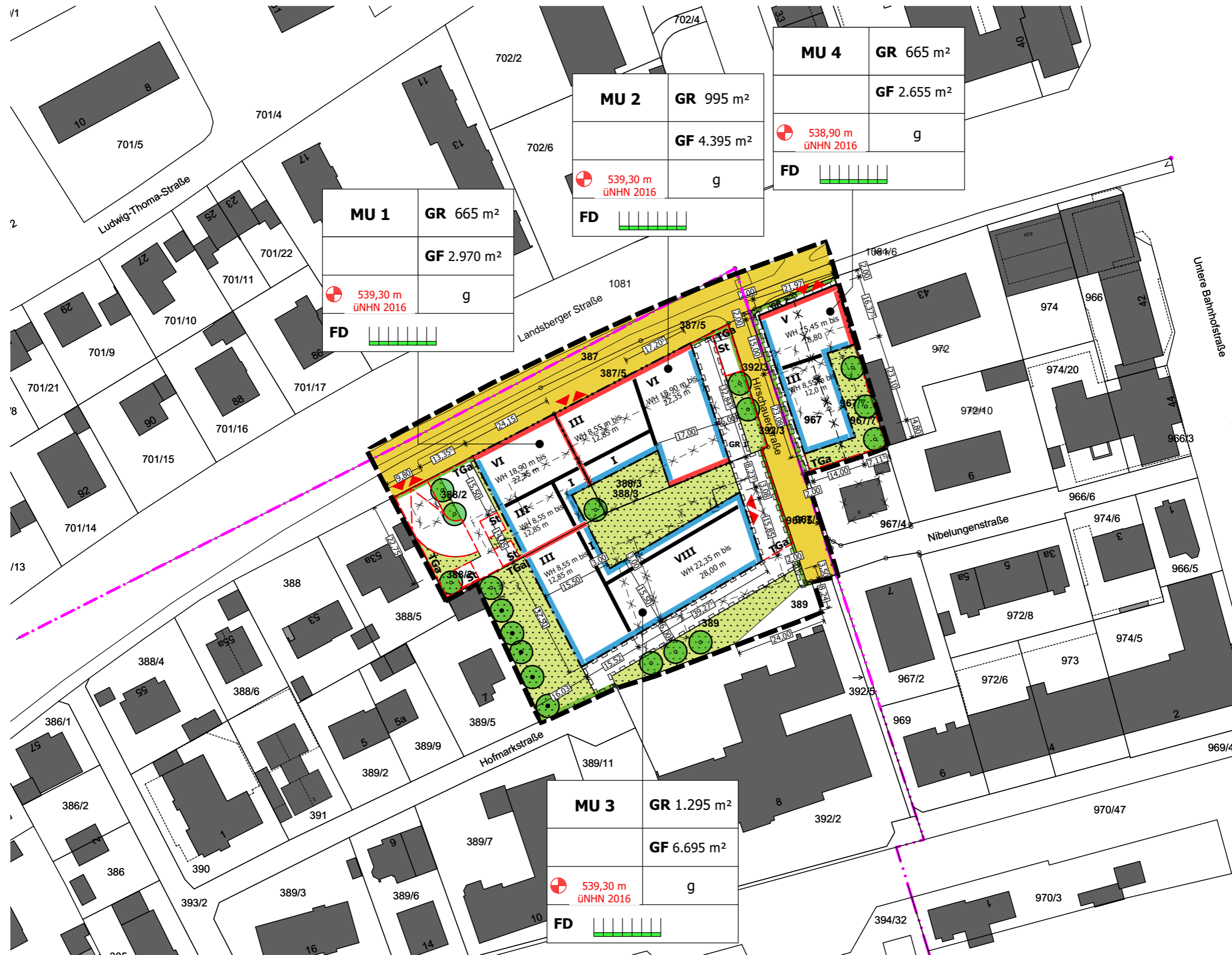
Stand: 30.10.2023

---

Die Stadt **Germering**

erlässt gemäß § 1 Abs. 8, § 2 Abs.1 sowie §§ 9,10 und 12 des Baugesetzbuches – BauGB – i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09. 2021 (BGBl. I S. 4147), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch §1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – BayBO – i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO – der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), diesen qualifizierten Bebauungsplan als

Satzung

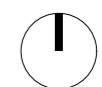


**A. PLANZEICHNUNG**

**B-Plan IG 32 - Bereich nördliches Bahnhofsareal, östlich und westlich der Hirschauerstraße, Germering, betrifft Flurstücke mit Nummern 967, 967/7, und Teilflächen aus den Flurnummern 1081 und 1081/6 der Gemarkung Germering und Flurstücke mit Nummern 388/2, 388/3, 389, 392/3 und Teilflächen aus den Flurnummern 387 und 387/5 der Gemarkung Unterpfeffenhofen.**

Stand 30.10.2023

M 1:1000



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

- 1.1 

<b>MU 1</b>
-------------

 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein Urbanes Gebiet nach § 6 a BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Nicht zugelassen sind Vergnügungsstätten und Tankstellen.
- 1.3 Im Erdgeschoss sind ausschließlich gewerbliche Nutzungen, soziale, kulturelle und andere Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht stören gemäß § 6a Abs. 2, Satz 2 bis 5 BauNVO zulässig.
- 1.4 Im MU 1 und MU 2 ist ab dem 4. OG nur Wohnnutzung zulässig. Im MU 3 ab dem 3. OG und im MU 4. ab dem 3.OG.
- 1.5 Im MU 1, MU 2, MU 3 und MU 4 werden gewerbliche Nutzungen, soziale, kulturelle und andere Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht stören gemäß § 6a Abs. 2, Nr. 2 bis 5 BauNVO wie folgt festgesetzt:

MU 1: mind. 1893 m<sup>2</sup> Geschossfläche  
 MU 2: mind. 2451m<sup>2</sup> Geschossfläche  
 MU 3: mind. 1.295 m<sup>2</sup> Geschossfläche  
 MU 4: mind. 1.325 m<sup>2</sup> Geschossfläche

**2. Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1 

<b>GR 665 m<sup>2</sup></b>
-----------------------------

 Höchstmaß der zulässigen Grundfläche für ein Grundstück, hier z.B. 665 m<sup>2</sup>.
- 2.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen im MU 1, MU 2 bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0, im MU 3 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 und im MU 4 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
- 2.3 

<b>GF 2.965 m<sup>2</sup></b>
-------------------------------

 Geschossfläche als Höchstmaß, hier z.B. GF 2.964 m<sup>2</sup>.
- 2.4 


<b>VI</b>
-----------


 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier z.B. VI Vollgeschosse.
- 2.5 

WH 19,00 m bis 22,35 m
---------------------------

 Wandhöhe in Metern über dem Höhenbezugspunkt als Mindest- und Höchstmaß, hier z.B. Wandhöhe Mindestmaß 19,00 m bis Höchstmaß 22,35 m.

2.6 Die Außenwandhöhe wird gemessen vom festgesetzten unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. zum oberen Abschluss der Wand.


2.7  539,30 m  
üNHN 2016  
Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Außenwandhöhe über Normalnull, hier z.B. 539,30 m ü NHN 2016.  
Eine Höhendifferenz bis 0,10 m über dem festgesetzten Niveau ist zulässig.

2.8  Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung.

**3. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**

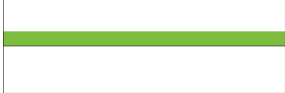
3.1  Baulinie

3.2  Baugrenze


3.3  Es wird die geschlossene Bauweise festgesetzt.

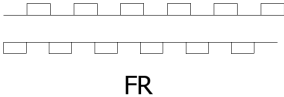
3.4 Das Zurücksetzen der Erdgeschossfassade von der Baulinie ist bis zu einer Tiefe von 3,0 m zulässig.

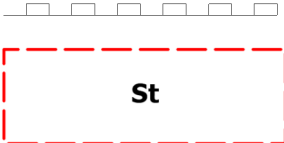
**4. Verkehrsflächen, Tiefgaragen und Stellplätze**


4.1  Straßenbegrenzungslinie



4.2  Straßenverkehrsfläche, öffentlich

4.3  GR 1  
Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

4.4  FR  
Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB,  
Wendehammer

4.5  St  
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

4.6  TGa  
Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen

- 4.7  Eingehauste Tiefgaragenrampe
- 4.8  Tiefgarage Ein- und Ausfahrt

## 5. Immissionsschutz

Verkehrsgläusche (Straßen- und Schienenverkehr)

I. Aufgrund der Verkehrsgläuschbelastung sind in den Bauräumen MU 1 bis MU 4 bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. Hier sind die Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm entsprechend den Regelungen unter Punkt A 5.2 der Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom Juni 2022 einzuhalten.

Tiefgarage

II. Die Zufahrtsrampe der Tiefgarage ist entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik einzuhausen. Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  der Umfassungsbauteile im Rampenbereich muss mindestens 30 dB erreichen. Regenrinnen und Rolltore sind so auszuführen, dass hierdurch keine relevanten zusätzlichen Schallemissionen auftreten.

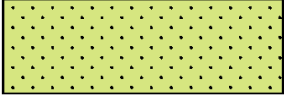
## 6. Gestalterische Festsetzungen

- 6.1 Hauptdachneigung  $0^\circ$  bis  $10^\circ$ , als Mindest- und Höchstmaß.
- 6.2 Flachdächer bis  $10^\circ$  Neigung sind zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind die Flächen von Dachterrassen. Flächen von Photovoltaikanlagen/Solaranlagen können begrünt werden, daher können diese Flächen auch bei der Dachbegrünung berücksichtigt werden. Der begrünte Dachflächenanteil soll mindestens 60% der gesamten Dachfläche betragen. Technische Aufbauten mit Einhausungen auf dem Dach sind soweit technisch möglich zu begrünen.
- 6.3 Fassadenbegrünung  
Die Fassaden sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Die Fassadenbegrünung muss insgesamt je MU einen Anteil von mindestens 20 % der Gesamtfassadenfläche je Himmelsrichtung entsprechen. Mindestqualität der Pflanzen: mit Topfballen, Lieferhöhe mindestens 100-150 cm).
- 6.4 Nebenanlagen  
Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Überdachte Fahrradstellplätze und Müllsammelräume sind in die Gebäude zu integrieren.
- 6.5 Technikgeschosse /Dachaufbauten  
Neu zu errichtende Dachaufbauten sind einzuhausen und mindestens um das Maß ihrer Höhe, jedoch mindestens um 3,0 m, von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abzurücken. Insgesamt dürfen technische und sonstige Dachaufbauten 25% der gesamten Dachfläche nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.
- 6.6 Photovoltaik-/Solaranlagen: Im Geltungsbereich des B-Plans sind bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bauliche und sonstige technische

Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung zu treffen.

## 7. Grünordnung

Die nicht überbauten Flächen des bebauten Grundstückes sind zu begrünen, spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes zur jeweiligen Vegetationsperiode.

- 7.1  Auf Dauer zu erhaltende, privat genutzte Grünflächen

- 7.2  Baum zu erhalten


- 7.3  Baum zu pflanzen

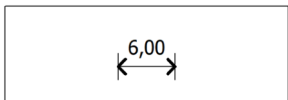
- 7.4 Bei den festgesetzten und den zu pflanzenden Bäumen sind Bäume als vorwiegend heimische Laubbäume (standortgerecht) der Wuchsklassen I-III mit der festgesetzten Güteanforderung gem. Pflanzliste zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Kappungen des Leittriebes sind untersagt. Nachpflanzungen haben ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen und sind bei Ausfall innerhalb der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Bei Baumpflanzungen ist pro Baum eine durchwurzelbare Mindestpflanzfläche von 12 m<sup>2</sup> vorzusehen. Geländeerhöhungen oder Abgrabungen sind im Kronenbereich festgesetzter Bäume unzulässig. Auf die gültige Freiflächengestaltungssatzung vom 15.12.2022 wird verwiesen.

Die privat zu nutzenden Grünflächen sind mit einer Dauerbegrünung zu versehen. Ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan ist im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

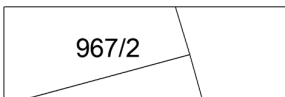
- 7.5 **Befestigte Flächen**  
Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (z.B. Pflaster mit Rasenfuge, u.ä.), soweit nicht andere Rechtsvorschriften eine Versiegelung erfordern. Das dort anfallendes Oberflächenwasser ist seitlich zu versickern, soweit Belange und Erfordernisse des technischen Umweltschutzes nicht entgegenstehen.
- 7.6 **Durch die Tiefgarage unterbaute Flächen und nicht überbaute Flächen**  
Die durch die Tiefgarage unterbauten Flächen sind mit Pflanzsubstrat von mind. 80 cm, im Bereich von Baum- und Strauchpflanzungen von mind. 120 cm zu überdecken. Ein Wurzelraumvolumen von min. 40 m<sup>3</sup> pro Baum ist vorzusehen. Die unbebauten und nicht mit einer Erschließungsfunktion belegten Flächen des Planungsgebiets sind zu begrünen und zu bepflanzen.

## 8. Sonstige Festsetzungen


8.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

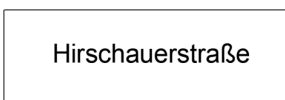
8.2  Maßangabe in Metern, hier 6,0 m

## C. HINWEISE

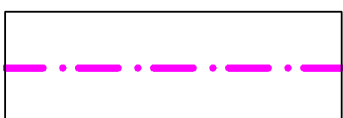
1.1  Bestehende Flurgrenze mit Flurstücksnummer, hier 967/2

1.2  Aufzuhebende Grundstücksgrenze

1.3  Bestehende Gebäude mit Hausnummer, hier 10

1.4  Straßen- bzw. Nutzungsbezeichnungen, hier z.B. „Hirschauerstraße“

1.5  Abzubrechende Gebäude

1.6  Gemarkungsgrenze

## 1.7 Örtliche Bauvorschriften - Satzungen

Auf die „Satzung der Stadt Germering über örtliche Bauvorschriften für Werbeanlagen (WerbS)“ gültige Fassung vom 26.03.2010, „Satzung über Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellplätze in der Stadt Germering (Stellplatzsatzung KfzFABs)“ gültige Fassung vom 28.03.2013, „Satzung über die Zulässigkeit und Gestaltung von Dachgauben“ (Dachgaubensatzung), gültige Fassung vom 16.10.2008 und der Freiflächengestaltungssatzung, gültige Fassung vom 05.12.2022 wird hingewiesen.

## 1.8 Bodendenkmäler

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

## 1.9 Altlasten

Für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Altlasten im Altlastenkataster erfasst.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Altlastenstandorte im Landkreis Fürstenfeldbruck noch nicht abgeschlossen ist.

#### 1.10 Stellplätze

Auf die Satzung über die Zahl, Größe und Beschaffenheit von Kfz-Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen in der Stadt Germering (Stellplatzsatzung-KfzFABs) vom 28.03.2013 wird verwiesen.

#### 1.11 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.

#### 1.12 Hinweise zur Grünordnung

Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist stets vollumfänglich einzuhalten.

Bei Neupflanzungen von Bäumen ist ein Abstand zu bestehenden Schmutzwasserkanälen von 2,50 m einzuhalten. Anderenfalls sind entsprechende Schutzmaßnahmen einzuplanen, die Hinweise im DWA-Regelwerk sind zu beachten.

Hecken sind dauerhaft gemäß der FLL (Forschungsgemeinschaft Landesentwicklung und Landschaftsbau) zu erhalten, starke Rückschnitte müssen außerhalb der Vogelbrutzeit (von 1.3.-30.9.) stattfinden. Pflanzungen und Nachpflanzungen von Sträuchern müssen den festgesetzten Güteanforderungen 5 Triebe, 2 x v m B. und mit h 100-150 entsprechen. Ausgefallene Sträucher müssen den festgesetzten Güteanforderungen (2 x v h 100-150) entsprechen und sind innerhalb der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.; Pflanzraster für Hecken: alle 1,0 m eine Pflanze

Für Dachbegrünungen wird die Verwendung von Retentionselementen empfohlen, um die Abflussspitzen und -mengen zu minimieren.

#### 1.13 Entwässerung

Das Bauvorhaben ist im Trennsystem zu entwässern.

Die Niederschlagswasserbeseitigung muss auf dem eigenen Grundstück erfolgen. Nachdem es möglich ist, Baugrundstücke vollständig zu unterbauen, muss sichergestellt werden, dass die Versickerung dennoch auf dem eigenen Grundstück erfolgt. Wenn dies nicht möglich ist, sind technische Maßnahmen zur Wasserspeicherung bzw. -rückhaltung erforderlich. Diese sind im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens nachzuweisen.

Die frühzeitige Einbindung eines Geologen und Hydrogeologen wird frühzeitig in der Planung empfohlen. Eine Baugrunduntersuchung ist in der früher Planungsphase zu veranlassen.

#### 1.14 Energiesparendes Bauen

Es wird angeregt, die Gebäude in Niedrigenergiebauweise (z.B. Passivhaus, Null- oder Plusenergiehaus, KfW-55/KfW-70) zu errichten.

#### 1.15 Abwehrender Brandschutz und Katastrophenschutz:

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich ihrer Zufahrten müssen den geltenden Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr entsprechen.



1.16 Abstandsflächen, Belichtung, Besonnung  
An dieser Stelle wird noch einmal ausdrücklich auf Punkt 5.8 der Städtebaulichen Begründung verwiesen. Die Vorgaben zu Abstandsflächen, Belichtung und Besonnung sind im Geltungsbereich einzuhalten und nachzuweisen.

1.17 Immissionsschutz:  
Den Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 220122 / 2 vom 30.04.2021 des Ingenieurbüros Greiner zum Thema Verkehrs- und Gewerbegeräusche zugrunde.

Ergänzend zu den Festsetzungen unter Ziff. I (Schallschutz gegen Verkehrsgeräusche) sind folgende Punkte zu beachten:

- In den Bauräumen MU 1, MU 2 und MU 4 wird an den Nordfassaden der Gebäude die Umsetzung eines Schallschutzkonzeptes für schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen empfohlen. Hierzu zählen Grundrissorientierungen oder zusätzlicher Schutz der Räume durch verglaste Vorbauten, Loggien o.ä.

- Für alle Schlaf- und Kinderzimmer, bei denen aufgrund der Verkehrsgeräusche ein nächtlicher Beurteilungspegel von 50 dB(A) an zum Lüften notwendigen Fenstern überschritten wird, ist der Einbau von schallgedämmten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen vorzusehen. Die höchsten zu erwartenden nächtlichen Beurteilungspegel an den Gebäudefassaden sind in o.g. Untersuchung dargestellt.

- Zur Voreinschätzung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 sind in o.g. Untersuchung die höchsten zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel an den Gebäudefassaden dargestellt.

Für gewerbliche Nutzungen innerhalb des Plangebietes wird empfohlen, die baulichen, technischen und organisatorischen Schallschutzmaßnahmen zur Sicherstellung der Verträglichkeit mit den umliegenden Wohnnutzungen im Rahmen des Bauvollzugs (Baugenehmigungsverfahren, Genehmigungsfreistellungsverfahren) entsprechend den Anforderungen der TA Lärm zu ermitteln.

1.18 Pflanzenauswahl:  
Zur Pflanzenauswahl wird verwiesen auf die Pflanzlisten der GALK Straßenbaumliste, der Broschüre „Zukunftsbäume für die Stadt“ und des Forschungsprojekts „Stadtgrün 2021 (Bayern.de) zur Verwendung von Gehölzen unter sich wandelnden klimatischen Bedingungen.

1.19 Fassadengestaltung:  
Die Urbanen Gebiete MU 1, MU 2 und MU 3 müssen in ihrer Fassadengestaltung stimmig hinsichtlich ihrer übergeordneten Farb- und Materialkonzeption sein.

Aufgestellt am:

Geändert am:

Ausgefertigt

Germering, den

Landshut, den

---

Andreas Haas, Oberbürgermeister

#### D. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Germering hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes 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. 1 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 Bebauungsplan ..... 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.

Der Bebauungsplan ..... 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.

Germering, den

---

Andreas Haas, Oberbürgermeister