

**STADT GERMERING**

LANDKREIS FÜRSTENFELDBRUCK  
REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN



## **BEBAUUNGSPLAN**

### **„GEWERBEGBIET NÖRDLICH HOCHRAINWEG“**

PRÄAMBEL  
PLANLICHE FESTSETZUNGEN  
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN / GRÜNORDNUNG  
HINWEISE



PH2 ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG  
LEMINGER STR. 11 – 93458 ESCHLKAM

## INHALT

<b>PRÄAMBEL</b>	<b>3</b>
<b>I. PLANZEICHNUNG M. 1:1.000</b>	<b>4</b>
<b>II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>4</b>
1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	4
2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	4
3 BAUWEISE / BAUGRENZEN	6
4 VERKEHRSFLÄCHEN	6
5 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN; FÜR ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE ABLAGERUNGEN	6
6 SONSTIGE PLANZEICHEN	7
7 GRÜNFLÄCHEN	7
8 FLÄCHEN UND MAßNAHMEN FÜR DEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE	7
9 HINWEISE / KENNZEICHNUNGEN / NACHRICHTL. ÜBERNAHMEN	7
<b>III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>9</b>
1 FESTSETZUNGEN	9
2 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN	9
3 STELLPLÄTZE, GRUNDSTÜCKSZUFAHREN UND OBERFLÄCHENBEFESTIGUNGEN	10
4 IMMISSIONSSCHUTZ	11
<b>IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN / GRÜNORDNUNG UND ARTENSCHUTZ</b>	<b>13</b>
1 GRÜNORDNUNG	13
2 ARTENSCHUTZ	15
<b>V. HINWEISE</b>	<b>17</b>
1 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN - SATZUNGEN	17
2 BODENDENKMÄLER	17
3 WASSER	17
4 AUSHUBMATERIAL UND ALTLASTEN	17
5 SCHUTZ DES MUTTERBODENS	18
6 SICHERSTELLUNG DES PFLANZENRAUMES	18
7 GRENZABSTÄNDE VON BEPFLANZUNGEN	18
8 ANGRENZENDE LANDWIRTSCHAFT	18
9 SICHTDREIECKE	18
10 VERSORGUNGSLEITUNGEN	19
11 IMMISSIONSSCHUTZ	19

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung, in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),

hat der Stadtrat der Stadt Germering in seiner Sitzung vom [...] den Bebauungsplan

### Gewerbegebiet nördlich Hochrainweg

als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde im Regelverfahren nach den §§ 2 ff. BauGB aufgestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom [...] bis [...] öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die im Rahmen der Beteiligungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen wurden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB in die Abwägung eingestellt.

Der Bebauungsplan besteht aus

- / der Planzeichnung im Maßstab M. 1:1.000,
- / den textlichen Festsetzungen und
- / der Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB.

## I. PLANZEICHNUNG M. 1:1.000

## II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1



Gewerbegebiet (§8 BauNVO) mit Einschränkung des flächenbezogenen Schallschutzpegels

Tankstellen (§8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) sind unzulässig.

Ausnahmen gemäß §8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und nach §8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind unzulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, wenn sie ausschließlich dem in einem auf dem Grundstück zulässigen Gewerbe- oder Handwerksbetrieb dienen (z. B. Werksverkauf), räumlich und funktional mit diesem verbunden sind und keine städtebaulichen Auswirkungen auf die Umgebung zu erwarten sind.

1.2 BETRIEBSLEITERWOHNHAUS

Zulässig sind maximal zwei Betriebsleiterwohnungen (§8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

### 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §16, §19, §20 BauNVO

Das nachfolgend genannte Nutzungsmaß bezieht sich immer auf das maximal zulässige Höchstmaß – Mindestwerte werden nicht festgelegt.

#### Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung mit Nummer	maximale Wand-/ Firsthöhe
Bauweise	Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
L(EK), T = Tagwert (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr)	L(EK), N = Nachtwert (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr)

#### Bereich GE.1

GE.1	WH / FH: 16,40 m
0	0,8
L(EK), T = 56 dB(A)	L(EK), N = 41 dB(A)

**Bereich GE.2**

GE.2	WH / FH: 16,40 m
0	0,8
L(EK), T = 58 dB(A)	L(EK), N = 43 dB(A)

**Gewerbe GE.3**

GE.3	WH / FH: 16,40 m
0	0,8
L(EK), T = 67,5 dB(A)	L(EK), N = 42,5 dB(A)

**Gewerbe GE.4**

GE.4	WH / FH: 16,40 m
0	0,8
L(EK), T = 62 dB(A)	L(EK), N = 47 dB(A)

**Gewerbe GE.5**

GE.5	WH / FH: 16,40 m
0	0,8
L(EK), T = 63 dB(A)	L(EK), N = 50 dB(A)

**Gewerbe GE.6**

GE.6	WH / FH: 16,40 m
0	0,8
L(EK), T = 62 dB(A)	L(EK), N = 47 dB(A)

**Gewerbe GE.7**

GE.7	WH / FH: 16,40 m
0	0,8
L(EK), T = 60 dB(A)	L(EK), N = 45 dB(A)

**Gewerbe GE.8**

GE.8	WH / FH: 16,40 m
0	0,8
L(EK), T = 59 dB(A)	L(EK), N = 44 dB(A)

**3 BAUWEISE / BAUGRENZEN**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die im Bebauungsplan enthaltenen Baugrenzen festgesetzt.

3.1 0 offene Bauweise (§22 Abs. 1 BauNVO)

3.2  Baugrenze

**4 VERKEHRSFLÄCHEN**

§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

4.1  Straßenverkehrsfläche

4.2  Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
hier: landwirtschaftlicher Weg

4.3  Besondere Zweckbestimmung  
hier: private Parkfläche

4.4  Anbauverbot  
hier: 20 m Abstand zur Bundesstraße 2

4.5  Straßenbegrenzungslinie

4.6  Einfahrtsbereich  
hier: für landwirtschaftlichen Verkehr

4.7  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**5 FLÄCHEN FÜR  
VERSORGUNGSSANLAGEN; FÜR  
ABFALLENTSORGUNG UND  
ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE  
ABLÄGERUNGEN**

5.1  Zweckbestimmung: Elektrizität

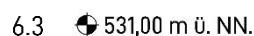
## 6 SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen  
hier: unterschiedliche Lärmpegelbereiche



Festlegung Höhenbezugswert  
z.B. 531,00 m ü. NN.



Sichtdreiecke

## 7 GRÜNFLÄCHEN



private Grundstücksfläche „zu begrünen“

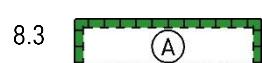
## 8 FLÄCHEN UND MAßNAHMEN FÜR DEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

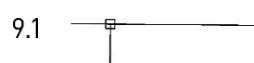


Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
hier: Ausgleichsfläche

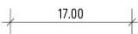
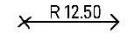
## 9 HINWEISE / KENNZEICHNUNGEN / NACHRICHTL. ÜBERNAHMEN



Flurstücksgrenzen

9.2 1757/8

Flurstücksnummer

9.3  Höhenlinien Bestand9.4  bestehende Bebauung9.5  abzubrechende Bebauung9.6  Straße mit Namensbezeichnung  
HOCHRÄINWEG9.7  redaktionelle Darstellung der möglichen Straßenaufteilung9.8  Darstellung Begleitgrün (zur öffentlichen Verkehrsfläche)9.9  Standortvorschlag zu pflanzender Laubbaum (I. oder II. Wuchsordnung)9.10  Bemaßung in m9.11  Bemaßung Radius in m9.12 A-A  Schnittlinie

### III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1 FESTSETZUNGEN

§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

##### 1.1 WANDHÖHE

Die Wandhöhe ist nach Art. 6 Abs. 4 BayBO zu bestimmen.

Bezugspunkt ist der im Plan festgesetzte Höhenbezugswert.

Die Wandhöhe wird von diesem Punkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Wandabschluss gemessen.

Technische Aufbauten wie Kamine, Lüftungen oder Absturzsicherungen dürfen die festgesetzte Wandhöhe um bis zu 1,0 m überschreiten.

##### 1.2 HÖHENBEZUGSPUNKT

Der Höhenbezugspunkt ist auf die im Bebauungsplan angegebene Fläche zu beziehen.

##### 1.3 ABSTANDSFLÄCHEN

Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO in der jeweiligen Fassung.

##### 1.4 GELÄNDEMODELLIERUNG

Aufschüttungen, Abgrabungen oder Geländemodellierungen dürfen die im Plan festgesetzten Höhenfestpunkte um höchstens 0,80 m über- oder unterschreiten.

Die Geländeoberfläche ist so herzustellen, dass eine ordnungsgemäße Entwässerung innerhalb des eigenen Grundstücks gewährleistet ist und keine Oberflächenwässer auf Nachbargrundstücke oder öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden.

Geländemodellierungen sind an den Grundstücksgrenzen zu beenden.

##### 1.5 NEBENANLAGEN

Verfahrensfreie Gebäude nach Art. 57 Abs. 1 BayBO und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

In den als „private Grundstücksflächen zu begrünen“ gemäß Planzeichen 7.1 festgesetzten Bereichen sind bauliche Anlagen gemäß Art. 2 Abs. 1 BayBO unzulässig, mit Ausnahme der dort ausdrücklich zugelassenen Zufahrten und Zäune.

Außerhalb dieser Flächen sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig, sofern sie der Zweckbestimmung des Baugebiets dienen und in Lage, Gestaltung und Höhe das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigen.

#### 2 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO

##### 2.1 DACHFORM UND DACHNEIGUNG

Zulässig sind Flachdächer sowie Sattel- und Pultdächer mit einer Neigung bis 20°.

Bei Satteldächern verläuft der First in der Regel parallel zur längeren Gebäudeseite.

**2.2 DACHDECKUNG**

Dächer sind mit nicht reflektierenden, matten Materialien auszuführen. Metallische Dachflächen sind zu beschichten oder zu patinieren. Gründächer sind ausdrücklich erwünscht und bei Flachdächern nach den Vorgaben der Grünordnung zu realisieren.

**2.3 GEBÄUDESTELLUNG**

Die Hauptgebäude sind parallel zu den im Plan dargestellten Baugrenzen oder den angrenzenden Straßenachsen zu errichten.

- / In den Bereichen GE 1 bis GE 3 sind die Hauptgebäude parallel zum Hochrainweg auszurichten,
- / in GE 4 entweder parallel zum Hochrainweg oder zur nördlichen Baugrenze,
- / in den Bereichen GE 5 bis GE 8 parallel zur Planstraße A.

Untergeordnete Bauteile wie Vorbauten, Erker, Rampen, Anbauten oder technische Einrichtungen dürfen hiervon abweichen, wenn dies aus funktionalen Gründen erforderlich ist und das städtebauliche Gesamtbild nicht beeinträchtigt wird.

**2.4 SONNENERGIEANLAGEN UND SONNENKOLLEKTOREN**

Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind auf Dächern und an Fassaden zulässig, sofern sie die Dachform nicht wesentlich verändern und Blendwirkungen auf Nachbargrundstücke vermieden werden.

**2.5 EINFRIEDUNGEN**

Einfriedungen sind nur als durchlässige, sockellose Zäune zulässig (z. B. Stabgitter-, Maschendraht- oder Drahtgitterzäune). Geschlossene Wände, Mauern oder Sichtschutzanlagen aus undurchlässigen Materialien (z. B. Beton, Holz- oder Blechtafeln) sind unzulässig.

Ein durchgehender Sockel unter der Einfriedung ist nicht zulässig.

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche der Planstraße A sind Einfriedungen mindestens 2,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen. Die Einfriedung darf dort eine maximale Höhe von 2,0 m über dem angrenzenden Geländeniveau nicht überschreiten.

**3 STELLPLÄTZE, GRUNDSTÜCKSZUFAHREN UND OBERFLÄCHENBEFESTIGUNGEN**

§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; Stellplatzsatzung der Stadt Germering

**3.1 STELLPLÄTZE UND GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN**

Für die Zahl, Größe und Ausführung der Kfz- und Fahrradstellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Germering (KfzFabs) in der jeweils gültigen Fassung.

Oberirdische Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen oder teilversiegelten Belägen zu befestigen, soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen. Als teilversiegelte Beläge gelten Bauweisen, die den Regenwasserabfluss verzögern oder eine begrenzte Versickerung ermöglichen, z. B.:

- / Fugenpflaster mit sickerfähiger Fugenfüllung,
- / Öko-Pflaster mit Abstandsnocken oder Rasenkammern,
- / Rasengittersteine

Zufahrten dürfen je Baugrundstück eine Breite von maximal 8,0 m nicht überschreiten.

### 3.2 OBERFLÄCHENBEFESTIGUNGEN UND VERSIEGELUNG

Verkehrsflächen, Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind so auszuführen, dass eine flächenminimierte und wasserdurchlässige Oberfläche entsteht, soweit die Nutzung dies zulässt.

Flächen, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, sind mit dichtem, undurchlässigem Belag herzustellen.

Auf untergeordneten oder wenig befahrenen Flächen sind wasser durchlässige Beläge (z. B. Ökopflaster, Rasengitter, Schotterrasen oder vergleichbare Bauweisen) vorzusehen.

Asphalt- oder Betonbeläge sind nur dort zulässig, wo dies aus verkehrlichen, betrieblichen oder sicherheitstechnischen Gründen erforderlich ist.

Niederschlagswasser ist möglichst auf dem Grundstück zu versickern, zu speichern oder einer ortsnahen Verdunstung zuzuführen.

## 4 IMMISSIONSSCHUTZ

Für das Gewerbegebiet sind folgende Emissionskontingente festzusetzen:

### 4.1 EMISSIONSKONTINGENTE

Auf den Teilflächen GE 1 bis GE 8 sind nur Vorhaben zulässig (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten:

Teilfläche	emittierende Fläche in m <sup>2</sup>	Emissionskontingente L(EK) in dB(A)	
		tags	nachts
GE.1	3.436	56	41
GE.2	3.960	58	43
GE.3	5.554	62,5	47,5
GE.4	2.563	62	47
GE.5	1.829	63	50
GE.6	1.991	62	47
GE.7	1.990	60	45
GE.8	1.754	59	44

## 4.2 RICHTUNGSSEKTOREN

Für die Richtungssektoren gelten folgende Zusatzkontingente L(EK, zus) um welche die Emissionskontingente L(EK) erhöht werden können:

Emissionskontingente L(EK, zus) in dB(A)		
Richtungssektor	tags	nachts
Süd	3	3
West	2	2

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte  $j$  im Richtungssektor  $k$   $L(EK, i)$  durch  $L(EK, i) + L(EK, zus, k)$  zu ersetzen ist.

## 4.3 RELEVANZGRENZE

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel  $L(r)$  den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

## 4.4 TA LÄRM

Innerhalb des Bebauungsplangebietes und in den angrenzenden GE-Gebieten ist der Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu führen.

## 4.5 SCHUTZ VOR AUSSENLÄRM

Aufgrund der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche sind Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. Die Anforderungen an den passiven Schallschutz entsprechend den Bayerischen Technischen Baubestimmungen sind einzuhalten.

Für alle Schlaf- und Kinderzimmer, bei denen ein nächtlicher Beurteilungspegel von 49 dB(A) an zum Lüften notwendigen Fenstern überschritten wird, ist der Einbau von schallgedämmten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen vorzusehen.

## IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN / GRÜNORDNUNG UND ARTENSCHUTZ

### 1 GRÜNORDNUNG

- 1.1 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß Planzeichen 8.1 sind spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme des Gebäudes folgenden Vegetationsperiode mit Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen.  
Es ist mindestens ein Strauch je lfm zu pflanzen und zusätzlich je 10 lfm ein Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung sowie ein Laubbaum 3. Wuchsordnung oder Obstbaum. Vorhandener Baum- und Strauchbestand kann angerechnet werden.
- 1.2 FLÄCHEN ZUM ERHALT UND ZUR ENTWICKLUNG VON VEGETATIONSSTRUKTUREN Die Flächen zum Erhalt und zur Entwicklung von Bäumen und Sträuchern gemäß Planzeichen 8.2 sind dauerhaft zu pflegen und durch weitere Pflanzungen zu ergänzen, so dass die Mindestdichten gemäß Punkt 1.1 erreicht und gewahrt bleibt.
- 1.3 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN Die privaten Grundstücksflächen gemäß Planzeichen 7.1 zu begrünen sind in der auf die Bezugsfertigkeit folgenden Vegetationsperiode als Wiese anzusäen oder mit Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
Bauliche Anlagen gem. Art. 2 Abs. 1 BayBO sind unzulässig. Hier von ausgenommen sind entlang der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen Zufahrten zu den Baugrundstücken in einer Breite von max. 8,0 m je Baugrundstück sowie Zäune an den Grundstücksgrenzen.  
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Zäune jedoch mind. 3,0 m einzurücken.
- 1.4 BAUMREIHE ENTLANG DER PLANSTRASSE Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche der Planstraße sind mind. 1 Laubbaum mind. 2. Wuchsordnung je vollendete 20 lfm Grundstücksgrenze in einem Abstand von maximal 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zu pflanzen (siehe Planzeichenhinweis).
- 1.5 PFLANZUNG VON BÄUMEN AUF BAUGRUNDSTÜCKEN Abweichend von der Freiflächen- und Gestaltungssatzung vom 02.12.2022 ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche mind. 1 Laubbaum mind. II. Ordnung zu pflanzen.  
Gemäß Festsetzung 1.3 und 1.4 zu pflanzende Bäume können angerechnet werden.
- 1.6 PFLANZQUALITÄT, WURZELRAUM UND AUSFÜHRUNG Alle gemäß Festsetzungen zu pflanzenden Bäume sind als heimische, standortgerechte Laubbäume in autochthoner Qualität zu pflanzen. Sträucher sind als heimische, standortgerechte Laubsträucher zu pflanzen.  
Die Mindestpflanzgröße für Bäume I. und II. Wuchsordnung beträgt 3 x v. Stammumfang (StU) > 18 cm, für Bäume III. Wuchsordnung 2 x v. StU. > 16 cm, für Obstbäume 3 x v., StU. > 14 cm, für Sträucher 3 x v., Höhe mind. 100 cm.

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind fachgerecht durchzuführen.

Für die Bäume gemäß Punkt 1.5 ist ein ausreichend dimensionierter Wurzelraum in Anlehnung an ZTV-Vegtra-MÜ (zusätzliche Technische Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten der Landeshauptstadt München in der Fassung vom 01.09.2018) vorzusehen und von neu zu verlegenden Sparten frei zu halten.

Die Pflanzung hat innerhalb eines Jahres nach der Nutzungsaufnahme der Gebäude zu erfolgen.

1.7 PFLEGE UND  
NACHPFLANZUNGSPFLICHT

Zu pflanzende Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind bis zum Ende der darauffolgenden Pflanzperiode in einer gleichwertigen Art derselben Wuchsordnung nach zu pflanzen.

1.8 FASSADENBEGRÜNUNG

Bei fensterlosen Fassadenflächen mit mehr als 50 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche ist mind. ein Klettergehölz je 3 lfm Fassadenlänge zu pflanzen. Bei nicht selbstklimmenden Gehölzen sind geeignete Rankgerüste vorzusehen.

1.9 DACHBEGRÜNUNG

Flachdächer sind zu mindestens 60 % der Fläche mit mindestens 0,10 m durchwurzelbarem Substrat zu begrünen.

1.10 SCHUTZ VON BÄUMEN UND  
VEGETATIONSFÄCHEN  
WÄHREND DER BAUZEIT

Zum Schutz von zu erhaltenden Bäumen und Gehölzbestand sind vor Beginn der Erd- und/oder Abrissarbeiten zum Schutz der Wurzelbereiche (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) ortsfeste Baumschutzzäune nach DIN 18920 zu erstellen und dauerhaft während der Bauzeit zu erhalten.

Bei Abgrabungen, die den Wurzelbereich von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) tangieren, sind Wurzelvorhänge zu erstellen und senkrechte Verbaumaßnahmen (Berliner Verbau) vorzunehmen.

1.11 AUSGLEICHSBEDRÄF

Der Ausgleichsbedarf von 68.001 Wertpunkten wird wie folgt nachgewiesen:

Auf der Ausgleichsfläche Fl. Nr. 1542, Gemarkung Germering werden [...] m<sup>2</sup> als Extensivgrünland entwickelt. Dies entspricht [...] Wertpunkten. (Zeitpunkte und Pflegemaßnahmen werden nach Ausgleichsflächenplanung ergänzt.)

Auf der kommunalen Ökokontofläche Fl. Nr. 1853, Gemarkung Germering wird ein Feldgehölz mit 2,0 m Saum entwickelt. [...] Hiervon werden [...] m<sup>2</sup> mit [...] Wertpunkten zugeordnet. (Zeitpunkte und Pflegemaßnahmen werden nach Ausgleichsflächenplanung ergänzt.)

**2 ARTENSCHUTZ**

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

**2.1 BRUT- UND FÄLLZEITEN**

Ein Abbruch des Wohngebäudes auf Fl. Nr. 1655/1 darf ausschließlich im Zeitraum von 1. September bis 30. Oktober erfolgen.

Es ist sicher zu stellen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG nicht berührt werden.

Der Abbruch ist zum Schutz von Fledermäusen und Brutvögeln durch eine Artenschutzfachkraft zu begleiten (z.B. durch unmittelbare Kontrolle vor Abbruch, Vergrämung durch Beleuchtung, ggf. Verschluss von Quartiermöglichkeiten, Wirksamkeit Festsetzung 2.5 bzw. CEF-Maßnahme 1).

**2.2 BRUT- UND FÄLLZEITEN**

Eine Fällung von Bäumen und Gebüschen darf nur außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. nur im Zeitraum von 1. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen.

**2.3 VERMEIDUNG VON  
VOGELSCHLAG AN  
GLASFLÄCHEN**

Im Zuge der Neubebauung ist auf vogelgefährdende, große Glasflächen zwischen Gebäuden, z.B. in der Form von transparenten Abschirmungswänden, Durchgängen etc. und über-Eck-Verglasungen zu verzichten.

Alle Glasscheiben von Fenstern müssen entspiegelt sein und dürfen max. 12 % Außenreflexionsgrad aufweisen.

Glasflächen ab einer optisch von außen nicht durch mind. 5 cm breite Markierungen unterbrochenen Größe von 1,5 m<sup>2</sup> sind durch den Einsatz von strukturiertem oder mattiertem Glas oder gemusterter Beschichtung gegen Vogelschlag zu sichern (vgl. Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten 2023: Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben. Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas. Abrufbar unter <http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm>).

**2.4 INSEKTENFREUNDLICHE  
AUSSENBELEUCHTUNG**

Außen-Lampen sind nur mit einem hohen gelben Lichtanteil wie Natrium-Niederdruckdampflampen oder LEDs mit bernsteingelber oder warmweißer Farbe mit einer Farbtemperatur max. 2.700 K zulässig. Diese Leuchten sind voll abgeschirmt mit einem Abstrahl-Winkel von mindestens 20° unterhalb der Horizontalen auszustatten. Es sind insektendichte und eingekofferte Lampenkonstruktionen mit einer Höhe von max. 4,5 m zu verwenden, die sich nicht zu Insektenfallen entwickeln können. Die Außen-Lampen sind mittels Bewegungsmelder zu steuern, eine gänznächtliche Beleuchtung ist unzulässig.

**2.5 NISTHILFEN**

An den neu zu errichtenden Gebäuden sind an den Ost- und Nordseiten, ggf. auch Südostseiten insgesamt 21 Sperlingskästen (Höhlenbrüter) im Abstand von mind. 1 m zueinander anzubringen. Hierbei ist 1 Kasten je angefangene 500 m<sup>2</sup> Baugrundstück erforderlich und an den Gebäuden zu konzentrieren.

**2.6 CEF-MASSNAHME 1**

Sofern die mit 2.5 festgesetzte Zahl der Sperlingskästen nicht errichtet ist, ist als CEF-Maßnahme 1 vor Abriss des Wohnhauses spätestens bis zum Beginn der vorangehenden Brutsaison auf Fl.Nr. 1655/1 oder in max. 50 m Entfernung

zum Geltungsbereich ein Spatzenturm mit mind. 50 Brutkammern in 5 bis 6 m Höhe zu errichten.

Dieser muss in unmittelbarer Nähe zu bestehenden Gehölzen errichtet werden und darf keiner direkten Beleuchtung ausgesetzt sein. Um den Spatzenturm ist eine Fläche von mind. 40 m<sup>2</sup> mit dichten Gehölzen zu bepflanzen sowie mind. 100 m<sup>2</sup> Blühfläche anzulegen. Der Stamm ist mit einem Schutzgitter zu versehen.

## 2.7 CEF-MASSNAHME 2

Als CEF-Maßnahme 2 sind bereits in der Vegetationsperiode vor Baufeldfreimachung auf mind. 3.800 m<sup>2</sup> Feldhecken aus heimischen Sträuchern und Einzelbäumen auf Fl.Nr. 1853 anzulegen (siehe Ausgleichsmaßnahme gemäß Festsetzung 1.11).

Die Pflanzung der Gehölze muss mind. 5- reihig, im Abstand von 2,0 m zueinander erfolgen, die Mindestpflanzgröße beträgt leichte Heister und Sträucher > 250 cm.

## V. HINWEISE

- 1 ÖRTLICHE BAUVORSchrIFTEN -** Auf folgende Satzungen der Stadt Germerring wird hingewiesen:  
**SATZUNGEN**
- / Satzung über örtliche Bauvorschriften für Werbeanlagen (WerBSt)
  - / Satzung über die Zahl, Größe und Beschaffenheit von Kfz-Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen (Stellplatzsatzung KfzFABs)
  - / Satzung über die Gestaltung und Ausstattung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke und über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Freiflächengestaltungs- und Gestaltungssatzung)
  - / Satzung über die Zulässigkeit und Gestaltung von Dachgauben
- Die Satzungen gelten in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- 2 Bodendenkmäler**
- Boden denkmäler, die bei Erdarbeiten entdeckt werden, unterliegen nach Art. 8 BayDSchG der Meldepflicht.  
Alle Beobachtungen und Funde sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Germerring) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen.  
Für Bodeneingriffe im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG erforderlich.  
Die Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG gilt auch für Erdarbeiten im Rahmen von Bodenauffüllungen oder Geländemodellierungen, wenn hierbei bodendenkmalrelevante Schichten berührt werden können.
- 3 WASSER**
- Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern dürfen nur nach Maßgabe der Entwässerungssatzung der Stadt Germerring und unter Beachtung von § 58 WHG erfolgen.  
Bauvorhaben sind vor Bezug im Trennsystem an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen.  
Bei Grundwassereintritt in Baugruben oder beim Abpumpen ist vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 oder Art. 70 BayWG einzuholen.  
Niederschlagswasser soll, soweit möglich, vor Ort versickert oder zurückgehalten werden.  
Die Bewirtschaftung von Niederschlagswasser hat im Sinne des § 37 BayWG zu erfolgen, mit dem Ziel einer möglichst naturnahen Versickerung, Verdunstung oder ortsnahen Rückhaltung zur Erhaltung des natürlichen Wasserhaushalts.
- 4 AUSHUBMATERIAL UND ALTLASTEN**
- Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen und darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere für ökologisch wertvolle Flächen wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorte, Feldgehölze, alte Hohlwege, Bachläler und Waldränder.  
Werden bei Erdarbeiten Auffälligkeiten im Untergrund festgestellt, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder eine Altablagerung hindeuten, ist die Untere Bodenschutzbehörde (Landratsamt Fürstenfeldbruck) nach Art. 2

BayBodSchG unverzüglich zu benachrichtigen und die Arbeiten sind bis zur Klärung einzustellen.

**5 SCHUTZ DES MUTTERBODENS**

Vor Baubeginn ist der anstehende Oberboden abzutragen, zwischenzulagern und zur Wiederverwendung zu sichern. Die Lagerung hat gemäß § 202 BauGB und den Grundsätzen des Bodenschutzes zu erfolgen.

Die Humusmieten sind während der Lagerzeit mit Leguminosen oder ähnlich wuchsstarken Gräsern zu begrünen.

**6 SICHERSTELLUNG DES PFLANZENRAUMES**

Großbäume:	Baumgruben mindestens 200 x 200 x 100 cm
Kleinbäume:	Baumgruben mindestens 150 x 150 x 80 cm
Gehölze:	Oberbodenauflage 20 - 40 cm
Rasen:	Oberbodenauflage 10 - 20 cm

Die Maße richten sich nach ZTV-Vegtra MÜ bzw. DIN 18916.

**7 GRENZABSTÄNDE VON BEPFLANZUNGEN**

Die gesetzlichen Grenzabstände nach Art. 47 und 48 AGBGB sind einzuhalten:

Zu Nachbargrundstücken

- / 2,0 m bei Einzelbäumen und Heistern sowie bei Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe
- / 0,5 m bei Sträuchern bis 2,0 m Höhe

Zu landwirtschaftlichen Grundstücken

- / 4,0 m bei Einzelbäumen und Heistern sowie bei Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe, sofern die landwirtschaftliche Nutzung durch den Schattenwurf erheblich beeinträchtigt wird
- / 2,0 m bei Sträuchern bis 2,0 m Höhe

Das Übergreifen von Ästen und Wurzeln auf Nachbargrundstücke ist durch regelmäßige Pflege zu vermeiden.

**8 ANGRENZENDE LANDWIRTSCHAFT**

Die durch ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bewirtschaftung entstehenden Immissionen wie Geruch, Staub und Lärm sind zu dulden.

Dies gilt auch für zeitweilige Arbeiten in den Abend- und Nachtstunden sowie an Wochenenden, sofern witterungs- oder saisonbedingt erforderlich.

**9 SICHTDREIECKE**

Sichtdreiecke sind von Bepflanzungen, Bauten und Gegenständen über 0,80 m Höhe freizuhalten.

Bäume innerhalb dieser Bereiche sind bis in eine Höhe von mindestens 3,0 m über der Straßenoberkante aufzuasten.

Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

**10 VERSORGUNGSLEITUNGEN**

Bei Erdarbeiten sind bestehende Versorgungsleitungen zu schützen und die Vorgaben der Versorgungsträger zu beachten.

Leitungsführungen und Hausanschlüsse sind mit den zuständigen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

**11 IMMISSIONSSCHUTZ**

Den Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 225004 / 2 vom 04.08.2025 des Ingenieurbüros Greiner zugrunde.

**Verkehrsgeräusche**

- / 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 La aufgrund der Verkehrsgeräusche dargestellt.
- / Wird Wert auf hohen Schallschutz gelegt, wird der Einbau von fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen bereits ab nächtlichen Beurteilungspegeln über 45 dB(A) empfohlen.
- / Die höchsten zu erwartenden Beurteilungspegel für die Nachtzeit im Plangebiet aufgrund der Verkehrsgeräusche sind im Anhang A auf Seite 4 dargestellt.