

Dieser Bebauungsplan ändert innerhalb seines Geltungsbereichs die Planzeichnung und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Germerswang, Am Fischberg, bekannt gemacht am 08.06.1995. Entfallene Festsetzungen und Festsetzungsteile sind durch [~~Streichung~~] kenntlich gemacht.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und Hinweise des ursprünglichen Bebauungsplans gelten im Übrigen weiter.

## A Festsetzungen

### 1 Geltungsbereich

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

### 3 Maß der baulichen Nutzung




Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen: zulässige Grundflächen

GR 120

maximal zulässige Grundfläche in qm, z.B. 120 qm  
Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.

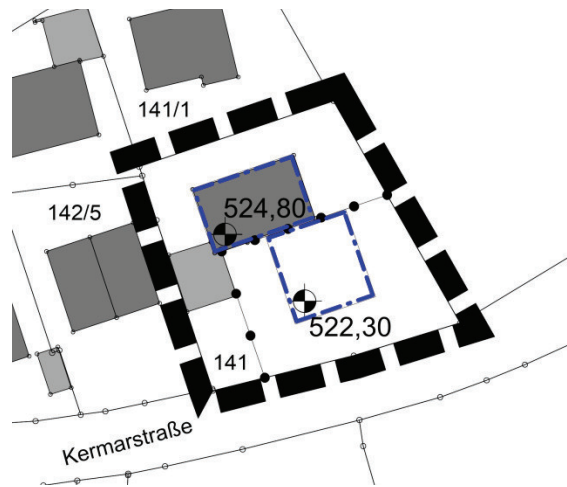
GF 220

maximal Höchstzulässige Geschossfläche in qm, z.B. 220 qm  
Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.


 522,30

Höhenkote in Meter über Normalhöhen-Null für die Lage der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens, z.B. 522,30 m ü NHN

Für die Lage der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens werden je Baubereich folgende Werte festgesetzt. Abweichungen von  $\pm 0,25$  m sind zulässig.



#### 4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- e)  Baugrenze  
Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Vordächer und Balkone um bis zu 1,5 m sowie durch Terrassen und Treppen um bis zu 2,0 m überschritten werden.

#### 5 Bauliche Gestaltung


- a) Die genaue Höhenlage der Gebäude ist in Form eines Geländeschnitts kenntlich zu machen. Die festgesetzten Höhen [in der Anlage der Begründung („Höhenplan“)] gemäß A 3 sind einzuhalten.

#### 6 Garagen

- a)  Fläche für Garagen oder überdachte Stellplätze

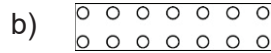
[g) Für die Berechnung der erforderlichen Anzahl der Garagen bzw. Stellplätze sind die jeweils neuesten Richtzahlen des Landratsamts Fürstentfeldbruck maßgebend.]

#### 10 Grünordnung

- a)  Zu pflanzender Baum  
Die Anzahl der zeichnerisch dargestellten Bäume ist verbindlich. Ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung um bis zu 4 m abweichen.



Zu pflanzende Sträucher



Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
Innerhalb der Umgrenzung sind drei Reihen standortgerechter heimischer Gehölze im Dreiecksverband mit einem Abstand von max. 1,5 m zu pflanzen. Bäume und Sträucher sind im Verhältnis 1:10 zu verwenden.

j) Abgrabungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind bis zu 0,3 m unter die gemäß A 3 festgesetzte Höhenkote zulässig.

## 11 Lärmschutz

~~[a) Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem der durch den Fluglärm vom Militärflugplatz Fürstenfeldbruck hervorgerufene äquivalente Dauerschallpegel Werte von 67–75 db(A) Schutzzone 2 erreicht. In der Schutzzone 2 müssen sämtliche Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, ein bewertetes Bauschalldämmmaß R von mindestens 45 db(A) aufweisen. Fenster müssen mind. der Schallschutzklasse 5 entsprechen. Alternativ kann das o.g. Schalldämmmaß als resultierendes Gesamtbauschalldämmmaß im Rahmen eines Schallgutachtens gem. VDI 2719 nachgewiesen werden.]~~

## 12 Vermaßung

a) Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

## B Hinweise

1 bestehende Grundstücksgrenze

2 Flurstücknummer, z. B. 141

3 bestehende Bebauung

4 geplante Bebauung

- 5 Stellplätze  
Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- 6 Abstandsflächen  
Es gilt die Abstandsflächensatzung der Gemeinde in ihrer jeweils gültigen Fassung
- 7 Grünordnung
- 7.1 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.
- 7.2 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:
- |  |  |
|--|--|
| Bäume:                                   | Sträucher:                                     |
| <i>Acer campestre</i> (Feld-Ahorn)       | <i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche)            |
| <i>Acer platanoides</i> (Spitz-Ahorn)    | <i>Cornus mas</i> (Kornelkirsche)              |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> (Berg-Ahorn)  | <i>Cornus sanguinea</i> (Roter Hartriegel)     |
| <i>Betula pendula</i> (Sand-Birke)       | <i>Corylus avellana</i> (Haselnuss)            |
| <i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche)      | <i>Crataegus laevigata</i> (Zweigr. Weißdorn)  |
| <i>Fagus sylvatica</i> (Rot-Buche)       | <i>Euonymus europaea</i> (Pfaffenhütchen)      |
| <i>Prunus avium</i> (Vogel-Kirsche)      | <i>Frangula alnus</i> (Faulbaum)               |
| <i>Pyrus pyraeaster</i> (Wild-Birne)     | <i>Lonicera xylosteum</i> (Rote Heckenkirsche) |
| <i>Quercus petraea</i> (Trauben-Eiche)   | <i>Ligustrum vulgare</i> (Liguster)            |
| <i>Quercus robur</i> (Stiel-Eiche)       | <i>Prunus spinosa</i> (Schlehe)                |
| <i>Sorbus aria</i> (Echte Mehlbeere)     | <i>Ribes alpinum</i> (Alpen-Johannisbeere)     |
| <i>Sorbus aucuparia</i> (Vogelbeere)     | <i>Rosa arvensis</i> (Feld-Rose)               |
| <i>Tilia cordata</i> (Winter-Linde)      | <i>Salix caprea</i> (Sal-Weide)                |
| <i>Tilia platyphyllos</i> (Sommer-Linde) | <i>Sambucus nigra</i> (Schwarzer Holunder)     |
| <i>Ulmus glabra</i> (Berg-Ulme)          | <i>Viburnum opulus</i> (Wasser-Schneeball)     |
|  | <i>Viburnum lantana</i> (Wolliger Schneeball)  |
- 8 Denkmalschutz  
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.