

# Faktenblatt Gebäudehöhen

## Was behauptet wird:

**Die Randbebauung überschreitet 10,75 m nicht**

Aus der Beschlussvorlage 2020/0351 des Stadtrates vom 24.09.2020:

Die Gebäudehöhen wurden so gewählt, dass ein verträgliches Nebeneinander zwischen der bestehenden Bebauung an den Rändern des Planungsgebiets entsteht. Dabei werden Gebäudehöhen so festgesetzt, dass eine Höhe von max. 10,75 m (gemessen von der Geländeoberkante bis Oberkante Dachhaut) nicht überschritten wird. Dies entspricht in etwa der Höhe der in mindestens 20 m Abstand entfernten angrenzenden Bebauung.

In der Begründung mit Umweltbericht, Stand 19.01.2021, stehen folgende Sätze (S. 12):

Der Rahmenplan sieht die Entwicklung eines Quartiers vor, das sich mit seinem öffentlich zugänglichen Wegenetz intensiv mit den bestehenden Wegen der Nachbarschaft und des ganzen Ortes verknüpft, publikumsorientierte Nutzungen gezielt an den Wegeknoten anbietet und mit seinen Baukörpern etwa die Firsthöhe der benachbarten Wohnbebauung als Basishöhe aufnimmt, diese jedoch an ausgewählten Stellen durch zusätzliche Geschosse nach oben hin durchbricht. Damit kann einerseits eine der Nähe zu Ortskern und S-Bahn angemessene Dichte erreicht werden, andererseits in mehreren Bauabschnitten ein vielgestaltiges und kleinteiliges Quartier

Städtebau und Nachhaltigkeit (S. 13):

nachhaltigen Zukunft zu handeln. Hier spielen neben der Grundversorgung der Bevölkerung mit Wohnraum natürlich auch Aspekte der Ökologie und der Umwelt und der angemessene Umgang mit dem direkten baulichen Umfeld eine zentrale Rolle.

Maß der Nutzung (S. 18):

Andererseits gilt es, das neue Quartier nicht als Trabantenstadt, sondern als integralen Teil Germerings zu entwickeln. Es soll sich in den Kontext einfügen, mit den bestehenden Nachbarquartieren verbinden, Rücksicht nehmen auf die Nähe zum alten Ortskern von Unterpfaffenhofen und mit seiner Lage am Ortsrand das Gesicht Germerings von Westen her sinnvoll prägen.

**Was Fakt ist? Die nächsten Seiten verraten es Ihnen!**

# Faktenblatt Gebäudehöhen

## Was Fakt ist:

Die Randbebauung wird deutlich höher als 10,75 m!

Bezugspunkte für die Wandhöhe gemäß Planzeichnung:

Zum Beispiel in der nordöstlichen Ecke der Bebauung im BA1: Bezugshöhe für das dunkelgraue eingefärbte Gebäude mit zulässiger Wandhöhe bis 13,75: 543,20 m.

Nachzusehen unter:

[https://germering.de/germering/site.nsf/gfx/BPI\\_WA\\_2020-01-14\\_Sitzung\\_Plan.pdf/\\$file/BPI\\_WA\\_2020-01-14\\_Sitzung\\_Plan.pdf](https://germering.de/germering/site.nsf/gfx/BPI_WA_2020-01-14_Sitzung_Plan.pdf/$file/BPI_WA_2020-01-14_Sitzung_Plan.pdf)

oder unverändert

[https://buergerinfo-germering.livingdata.de/to0040.asp?\\_ksinr=1778](https://buergerinfo-germering.livingdata.de/to0040.asp?_ksinr=1778)

Das aktuelle Gelände gemäß Bayernatlas ist 542,00 m.

## Zeichnen & Messen



# Faktenblatt Gebäudehöhen

## Was Fakt ist (Fortsetzung):

Damit ist die untere Kante des Bezugs der Wandhöhe bereits  $543,20 - 542,00 = 1,20$  m höher als das jetzige Gelände.

Das kann für jeden beliebigen Punkt der Fläche im Internet selbst und kostenfrei nachgeprüft werden.

### **Fakt 1: Sämtliche Wandhöhenbezüge sind höher als das jetzige Gelände!**

Damit ist die Aussage in der oben genannten Beschlussvorlage zumindest irreführend: Gemessen wird nämlich nicht von der aktuellen Geländehöhe, sondern von einer festgelegten Höhenkote, die ggf. später das Gelände darstellen kann.

In oben abgebildetem grauem Gebäude am nördlichen Rand der Bebauung ist die maximal zulässige Wandhöhe mit 13,75 m (!) angegeben.

Damit ist die zulässige Wandhöhe an dieser Stelle ab jetzigem Gelände:  $1,20 \text{ m} + 13,75 \text{ m} = 14,95 \text{ m}$ ! Das ist deutlich mehr als die behaupteten 10,75m.

### **Fakt 2: Es sind entlang des nördlichen Randes mehrere Gebäude mit Wandhöhen bis 13,75 m geplant, je nach Geländebezug werden daraus bis zu etwa 15 m Wandhöhe!**

Gemäß der textlichen Festsetzung Seite 4 ist zusätzlich möglich:

#### **2.7 Höhe von Dachaufbauten**

Zulässig sind technische Dachaufbauten (z.B. Aufzüge, Lüftungsanlagen) bis zu einer Höhe von maximal 3 m über der jeweils maximal zulässigen Wandhöhe (WH), wenn sie zur Gebäudeaußenkante mindestens um das Maß ihrer Höhe zurückversetzt sind und die Fläche des jeweiligen Dachaufbaus max. 15 m<sup>2</sup> beträgt.

### **Fakt 3: In Summe darf bis etwa 18m ab jetziger Geländeoberkante gebaut werden, das ist fast doppelt so hoch wie einige der Häuser nördlich der Landsberger Straße und steht in krassem Widerspruch zur Beschlussvorlage!**

Zur Einordnung: Die Fassade des neuen Docuware Gebäudes am kleinen Stachus ist etwa 17,50 m hoch (ohne technische Aufbauten).