

INTERNETFASSUNG - TEXTTEIL

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1748
der Landeshauptstadt München

Aschauer Straße, Chiemgaustraße,
Paulsdorfferstraße und Ständlerstraße

Bitte beachten Sie die Hinweise zur Internetfassung
unter <http://www.muenchen.de/bebauungsplan>

Satzungstext

des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1748
der Landeshauptstadt München

Bereich: Aschauer Straße,
Chiemgaustraße,
Paulsdorfferstraße und
Ständlerstraße

vom **23.08.93**

Die Landeshauptstadt München erläßt aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) der Art. 91 und 7 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 3 des Gesetzes zum Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) folgende Satzung:

§ 1

Bebauungsplan mit Grünordnung

- (1) Für den Bereich Aschauer Straße, Chiemgaustraße, Paulsdorfferstraße und Ständlerstraße wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 16.09.1991, angefertigt vom städtischen Vermessungsamt am**30.07.93**....., und diesem Satzungstext.
- (3) Der für das Planungsgebiet geltende übergeleitete Bebauungsplan wird aufgehoben.

§ 2

Nutzungsbeschränkungen

- (1) Im Mischgebiet sind in den ersten zwei Geschossen Wohnungen unzulässig.
- (2) Im Kerngebiet sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

§ 3

Art und Maß der Nutzung

Im Gewerbegebiet GE 2 ist über dem 3. Obergeschoß des dreigeschossigen Gebäudeteiles eine Hausmeisterwohnung bis 100 qm zulässig.

§ 4

Bauweise

- (1) Im Mischgebiet/Gewerbegebiet GE 1 beträgt entlang der Aschauer Straße die maximal zulässige Gebäudelänge 60 m.
- (2) Die Baugrundstücke im Gewerbegebiet GE 1 müssen mindestens 35 m breit sein.
- (3) Im Mischgebiet/Gewerbegebiet GE 1 dürfen die Abstände zwischen den einzelnen Baukörpern 10,0 m nicht unterschreiten. Die hierbei entstehenden Freiflächen zwischen den Gebäuden sind rechtwinklig zur Aschauer Straße, von da bis zum rückwärtigen Grünbereich in einer Breite von mindestens 10,0 m von einer Unterbauung freizuhalten und mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu begrünen.
- (4) An der nördlichen Grundstücksgrenze des Gewerbegebietes GE 2 ist eine Lärmschutzwand zu errichten. Das bewertete Schalldämmmaß muß dabei R_w 30 dB (A) betragen.
- (5) Die Lärmschutzwand kann in das Parkhaus integriert werden. Die Oberkante der Lärmschutzwand muß mindestens 2,5 m über dem Niveau des oberen Parkdecks liegen.

§ 5

Dachform

Im dreigeschossigen Bereich des Gewerbegebietes GE 2 ist nur ein flaches Dach zulässig.

§ 6

Traufhöhe

Die festgesetzten Traufhöhen der Baukörper beziehen sich auf die jeweilige nächstliegende Straßenhöhe.

§ 7

Dachaufbauten

Dachaufbauten für technisch zwingende Einrichtungen bis zu einer Höhe von 3.0 m sind zulässig, sofern diese von der Traufe ausreichend zurückgesetzt werden.

§ 8

Stellplätze, Tiefgaragen, Zu- und Ausfahrten

- (1) Die erforderlichen Stellplätze sind im Gewerbegebiet GE 2 sowohl in einem Parkhaus nachzuweisen als auch oberirdisch in dem dafür hinweislich dargestellten Bereich zulässig.
- (2) Im übrigen Planungsgebiet sind die erforderlichen Stellplätze oberirdisch innerhalb des Bauraumes und unterirdisch innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Grenzen unter Berücksichtigung der Begrünungsfestsetzungen zulässig.
- (3) Oberirdische Stellplätze für Besucher können im Mischgebiet und Gewerbegebiet GE 1 ausnahmsweise in der im Plan als unversiegelt dargestellten Fläche zugelassen werden.
- (4) Im Gewerbegebiet GE 2 ist neben der im Plan enthaltenen Ein- und Ausfahrt eine Nebenanbindung an die Aschauer Straße zulässig.

- (5) Die Decken der Tiefgaragen sind um mindestens 0,60 m unter die Geländeoberkante abzusenken und mit einem ebenso hohen fachgerechten Bodenaufbau zu überdecken.
- Für die Pflanzung von Bäumen 1. Wuchsklasse ist in einem Bereich von mindestens 10 qm eine Überdeckung von 1,20 m vorzusehen.

§ 9

Lärmschutz

- (1) Zum Schutz vor Verkehrslärm sind bei Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Schallschutzvorkehrungen zu treffen.
- (2) Im Mischgebiet sind zum Schutz vor Verkehrslärm Wohnungen unzulässig, deren Aufenthaltsräume ausschließlich auf der dem Verkehrslärm zugewandten Seite liegen.
- (3) Aufenthaltsräume in Wohnungen und vergleichbar genutzte Räume sind gegen Außenlärm durch technische Vorkehrungen (z.B. Schallschutzfenster) so zu schützen, daß bei geschlossenen Türen und Fenstern am Tag ein Pegelwert von 35 dB (A) und bei Nacht von 30 dB (A) nicht überschritten wird.
- (4) Diese Innenlärmpegel dürfen bei Büroräumen um 5 dB (A), bei Schalterräumen und vergleichbaren Räumen um 10 dB (A) höher liegen.
- (5) Im Kerngebiet, Gewerbegebiet GE 1 und Gewerbegebiet GE 2 ist die Errichtung von Betrieben und Anlagen unzulässig, deren je Quadratmeter Grundstücksfläche innerhalb der Baugebiete abgestrahlte Schalleistung tags/nachts die im Bebauungsplan festgesetzten Immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel überschreiten.
- (6) Absatz 5 gilt auch für die Änderung und Erweiterung von Betrieben und Anlagen.
- (7) Die Errichtung von Wohnungen in den in Abs. 5 genannten Gebieten ist unzulässig, sofern nicht nachgewiesen wird, daß vor den Fenstern bei Ausschöpfung des zulässigen Immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels durch umliegende Betriebe und den Verkehrslärm der Immissionsrichtwert für Gewerbegebiete nicht überschritten wird.

§ 10

Feuerstätten

- (1) Feuerstätten, die mit festen oder flüssigen Brennstoffen betrieben werden, sind unzulässig.
- (2) Ausnahmsweise sind für den Baubestand und dessen geringfügige Erweiterung andere Feuerstätten zulässig, wenn eine nachträgliche Änderung auf umweltfreundliche Heizungen unzumutbare Härten verursachen würde.
- (3) Ausnahmsweise können für den Betrieb in Notfällen zusätzliche Feuerstätten für feste oder flüssige Brennstoffe zugelassen werden.

§ 11

Einfriedungen

- (1) Es sind nur offene Einfriedungen ohne Sockel bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.
- (2) Entlang der Aschauer Straße und der Paulsdorfferstraße sind Einfriedungen nur innerhalb oder hinter der Vorgartenbepflanzung zulässig.
- (3) Im Bereich der im Plan als "landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen" festgesetzten Flächen sind Einfriedungen nur hinter diesen Flächen zulässig.

§ 12

Dienstbarkeiten

Von der festgesetzten Lage der Geh- und Radfahrrechtsflächen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn dies technische, verkehrliche oder gestalterische Gründe erfordern und öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Mindestbreite von 3,0 m darf nicht unterschritten werden.

§ 13
Grünordnung

- (1) Die Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen ist entsprechend den planlichen Festsetzungen und den weiteren Satzungsbestimmungen vorzunehmen und in dieser Weise bei artentsprechender Pflege zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den Güteanforderungen des Bebauungsplanes zu entsprechen. Für Baumpflanzungen innerhalb befestigter Flächen sind entweder durchgehende Pflanzstreifen von mindestens 2,50 m Breite oder Pflanzscheiben von mindestens 10 qm Größe herzustellen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- (2) Die im Plan als "unversiegelte Flächen" dargestellten Bereiche sind pro 300 qm mit mindestens einem standortgerechten Laubbaum (Wuchsklasse 1) in einer Mindestpflanzqualität von 20 - 25 cm Stammumfang zu bepflanzen.
Die Festsetzung "unversiegelte Flächen" im Plan gilt nur, wenn keine grundwassergefährdende Nutzung stattfindet.
- (3) Die im Plan als "Flächen landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen" dargestellten Bereiche sind pro 200 qm mit mindestens einem standortgerechten Baum (Wuchsklasse 1) in einer Mindestpflanzqualität von 20 - 25 cm Stammumfang zu bepflanzen.
- (4) Freiflächen innerhalb der Bauräume, die nicht zwingend nutzungsbedingt befestigt werden müssen, sind entsprechend den angrenzenden Festsetzungen auszuführen.
- (5) Im Kerngebiet ist pro 200 qm Freifläche mindestens ein standortgerechter Baum (Wuchsklasse 1) in einer Mindestpflanzqualität von 20 - 25 cm Stammumfang zu pflanzen.
- (6) Oberirdische Stellplatzanlagen sind pro 5 Stellplätze mit mindestens einem standortgerechten Baum (Wuchsklasse 1) in einer Mindestpflanzqualität von 20 - 25 cm Stammumfang zu bepflanzen.
- (7) Oberirdische Stellplätze und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Pflaster mit Rasenfugen) oder wassergebundener Decke auszuführen. Gleiches gilt für sonstige befestigte Flächen, soweit dies funktionell möglich ist.

- (8) Der Vorgarten entlang der Aschauer Straße sowie der Paulsdorfferstraße ist zu begrünen und zu bepflanzen.
Zusätzlich sind im Mischgebiet sowie im Gewerbegebiet GE 1 vor der im Plan als unversiegelt dargestellten Fläche Hecken aus überwiegend heimischen Sträuchern oder Schnitthecken aus Laubgehölzen zu pflanzen.
- (9) Für die im Plan als zu pflanzen festgesetzten Bäume entlang der Aschauer Straße sowie entlang der Geh- und Radfahrrechtsfläche im Kerngebiet sind Ahorne (*Acer platanoides*) zu verwenden.
- (10) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15 Grad Dachneigung sind mit Ausnahme der vorhandenen Gebäude zu begrünen.
Für Energiegewinnungsanlagen oder für Einrichtungen zur natürlichen Belichtung der Innenräume tritt diese Festsetzung zurück.
- (11) Die Fassaden der Gebäude sind unter Berücksichtigung der architektonischen Gestaltung mit starkwüchsigen Kletterpflanzen, z. B. Efeu, Knöterich und Wilder Wein (*Parthenocissus spec.*) zu begrünen.
- (12) In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 und dem Mischgebiet sind die Zu- und Ausfahrten zwischen den Bäumen so anzuordnen, daß die Baumreihe nicht unterbrochen wird.
- (13) Die vorgesehene Bepflanzung der Baugebiete ist vom Bauherrn in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der gemäß § 1 Abs. 5 der Bauaufsichtlichen Verfahrensverordnung mit dem Bauantrag einzureichen und, sofern die Voraussetzungen nach Abs. 1 mit 12 vorliegen, als Bestandteil der Baugenehmigung auszufertigen ist.
- (14) Von den Festsetzungen der Grünordnung kann in Lage und Fläche geringfügig abgewichen werden, sofern die grünplanerische Zielsetzung gewahrt bleibt und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

§ 14

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan mit Grünordnung tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 12 Baugesetzbuch in Kraft.