

INTERNETFASSUNG - TEXTTEIL

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1552
der Landeshauptstadt München

Wasserburger Landstraße,
Bahnlinie München-Rosenheim und Drosselweg
(Änderung des Beb.Pl.Nr. 1057 und
Teiländerung des Beb.Pl.Nr. 456, Teile I und II)

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

Satzungstext

des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1552
der Landeshauptstadt München

Wasserburger Landstraße,
Bahnlinie München-Rosenheim und Drosselweg
(Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1057 und
Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 456, Teile I und II)
vom 3.9.98

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. 98 und 7 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 3 des Gesetzes über den 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 Wasserburger Landstraße, Bahnlinie München-Rosenheim und Drosselweg wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom ~~16.10.1996~~ **26. MAI 1998**, angefertigt vom Städtischen Vermessungsamt am ~~.....18.06.97.....~~ und diesem Satzungstext. (geändert am 24.06.98)
- (3) Der für das Planungsgebiet geltende rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1057 (MüABl. Nr. 7 vom 10.03.1976) wird durch diesen Bebauungsplan vollständig verdrängt; der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 456, Teile I und II (MüABl. Nr. 15 vom 30.05.1970) wird teilweise verdrängt.

§ 2**Nutzungsbeschränkungen**

- (1) In den Gewerbegebieten sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nur in Verbindung mit sonstigen nicht ausschließlich der Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzung dienenden Gewerbebetrieben zulässig.
- (2) In den Gewerbegebieten sind Tankstellen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO unzulässig. Ausgenommen davon sind Eigenverbrauchstankstellen für Kfz-Betriebe.
- (3) In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und im Bereich des Wertstoffhofes sind Aufenthaltsräume unter Geländeneiveau unzulässig.
- ~~(4) In den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 sind nur Nutzungen zulässig, deren Emissionen in den angrenzenden Wohngebieten nur Immissionen hervorrufen, die dort nicht wesentlich stören.~~
- (4) Im allgemeinen Wohngebiet werden die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 Baunutzungsverordnung zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.
- (5) Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung nicht zulässig.

§ 3**Bauweise**

- (1) Im Gewerbegebiet GE 1 dürfen die Abstände zwischen den einzelnen Baukörpern 10,0 m nicht überschreiten.
- (2) Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Baulinien sind zulässig.

- (3) Im Gewerbegebiet GE 3 müssen bei baulichen Änderungen und Neubauten im Bauraum die außerhalb der Bauräume befindlichen baulichen Anlagen nicht abgebrochen werden.

§ 4 Traufhöhen

- (1) Die festgesetzten Traufhöhen der Baukörper beziehen sich auf die jeweilige nächstliegende Straßenhöhe.
- (2) Die zwingend festgesetzte Traufhöhe im Gewerbegebiet GE 1 gilt nur für die an der Baulinie zu errichtenden Gebäudeteile; sie kann um 0,50 m über- bzw. unterschritten werden.

§ 5 Dachformen

- (1) In den Gewerbegebieten und der Fläche des Wertstoffhofes sind bei der Errichtung von neuen Gebäuden flachgeneigte Dächer bis maximal 15 Grad zulässig.
- (2) Aus betriebsbedingten Gründen und bei Bauteilen, die zur Gliederung von Gebäuden dienen, kann ausnahmsweise von der festgesetzten Dachform abgewichen werden.

§ 6 Tiefgaragen, Stellplätze, Zu- und Ausfahrten

a) Gewerbegebiete

- (1) Die erforderlichen Stellplätze sind im Bauraum und auf den "wasserdurchlässigen Flächen" unter Berücksichtigung des Gehölzbestandes sowohl oberirdisch als auch in Tiefgaragen zulässig.
- (2) Bei Errichtung von Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden sind deren Decken mindestens 0,60 m unter Geländeneiveau abzusenken und entsprechend hoch mit einem fachgerechten Bodenaufbau zu überdecken. Sofern Großbäume auf Tiefgaragen gepflanzt werden, ist jeweils in einem Bereich von mindestens 10 m² eine Absenkung und Überdeckung von mindestens 1,20 m vorzusehen.
- (3) Die Zu- und Ausfahrt des Gewerbegebietes GE 2 ist nur von der Straße U-1308 zulässig.
- (4) Für das bestehende Gewerbegebiet GE 3, ausgenommen Flurstück Nr. 200/3, sind die Zu- und Ausfahrten nur über die Straße U-1308 zulässig.
- (5) Ausnahmsweise ist bei Erhalt des Baubestandes der Grundstücke Flurstück Nm. 202, 200/2 und 202/4 die Anbindung an den Drosselweg weiterhin zulässig, sofern die jeweiligen Zu- und Ausfahrten zur Straße U-1308 für den verkehrlichen Betriebsablauf eine unzumutbare Härte nach sich ziehen würde.

b) Fläche für Entsorgungsanlagen

Die erforderlichen Stellplätze sind oberirdisch in dem dafür hinweislich dargestellten Bereich sowie im Bauraum zulässig.

c) Allgemeines Wohngebiet

- (1) Im allgemeinen Wohngebiet sind die erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage nachzuweisen.
- (2) Die Tiefgarage ist nur innerhalb des Bauraumes zulässig.

§ 7 Einfriedungen

- (1) In den Baugebieten sind nur sockellose, offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.
- (2) Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen in den Gewerbegebieten nur 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

§ 8
Lärmschutz

- (1) Zum Schutz vor Verkehrslärm sind bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Schallschutzvorkehrungen zu treffen.
- (2) 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 Innengeräuschpegel von 35 dB (A) und bei Nacht ein solcher von 30 dB (A) nicht überschritten wird.
- (3) Diese Innengeräuschpegel können bei Büroräumen um 5 dB (A), Schalerräumen und vergleichbaren Räumen um 10 dB (A) höher liegen.

Änderung vom 24.06.1998

- (4) Von jedem Betrieb in den Gewerbegebieten GE 1, GE 2, und GE 3 sind Schallschutzmaßnahmen so zu treffen, daß die von ihm ausgehenden Geräuschemissionen einschließlich des zugehörigen Lade- und Fahrverkehrs an keinem Punkt außerhalb des Betriebsgeländes einen höheren Lärmpegel erzeugen, als dies bei ungehinderter Abstrahlung des festgelegten immissionswirksamen Schalleistungspegels L_w " von jedem Quadratmeter Bodenfläche seines Betriebes der Fall wäre.

Folgende maximale flächenbezogene Schalleistungspegel L_w " sind zulässig:

Gewerbegebiet	L_w " Tag	L_w " Nacht
GE 1	60 dB (A) / m ²	44 dB (A) / m ²
GE 2	59 dB (A) / m ²	43 dB (A) / m ²
GE 3	58 dB (A) / m ²	43 dB (A) / m ²

- (5) Bei der Errichtung von Wohnungen und vergleichbaren schützenswerten Räumen in den Gewerbegebieten GE 1, GE 2, und GE 3 ist nachzuweisen, daß die Beurteilungspegel des eigenen Betriebes um mindestens 5 dB (A) unter den Immissionsrichtwerten für Gewerbegebiete gemäß VDI 2058 von tagsüber 65 dB (A) und nachts 50 dB (A) liegen.
- (6) Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist das Haupthaus im südlichen Teil des Bauraumes und die Nebenhauszone im nördlichen Teil des Bauraumes mit einem dazwischenliegenden Erschließungsgang zu errichten.
- (7) Für Aufenthaltsräume im WA, die ausschließlich Fenster auf den stark von Lärm belasteten Seiten (West-, Ost- und Nordseite, mit Ausnahme des abgeschirmten Erdgeschoßbereiches auf der Nordseite) aufweisen, sind geeignete Vorkehrungen zur Ermöglichung einer ausreichenden Belüftung ohne unzulässig hohen Schalleintrag zu treffen.

Hierzu ist die Belüftung z.B. durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder vorgebaute Wintergärten sicherzustellen.

- (8) Im südlichen Bereich des Wertstoffhofes entlang der Straße U-1308 ist zum Schutz des südlich des Drosselweges gelegenen Wohngebiets vor dem bei Betrieb des Wertstoffhofes anfallenden Lärm eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,5 m zu errichten.

§ 8 Lärmschutz

- (1) Zum Schutz vor Verkehrslärm sind bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Schallschutzvorkehrungen zu treffen.
- (2) 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 Innengeräuschpegel von 35 dB (A) und bei Nacht ein solcher von 30 dB (A) nicht überschritten wird.
- (3) Diese Innengeräuschpegel können bei Büroräumen um 5 dB (A), Schalerräumen und vergleichbaren Räumen um 10 dB (A) höher liegen.
- (4) Im südlichen Bereich des Wertstoffhofes entlang der Straße U-1308 ist zum Schutz des südlich des Drosselweges gelegenen Wohngebiets vor dem bei Betrieb des Wertstoffhofes anfallenden Lärm eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,5 m zu errichten.

§ 9 Altlastenimmissionsschutz

- (1) Im Bereich der Gewerbegebiete GE 1, GE 2 und des Wertstoffhofes ist für die geplanten Baumaßnahmen ein Bodenaushub durchzuführen und das schadstoffbelastete Material zu sanieren.
- (2) Für die vorgenannten Bereiche sind in Abstimmung mit dem Umweltschutzreferat folgende zusätzliche Maßnahmen durchzuführen:
 - Permanente Gasüberwachung aller Räume unter Geländeoberkante
 - Gasdichte Ausbildung der Gebäude unter Geländeoberkante
 - Herstellung von Sickerschächten in den gewachsenen Kies am Südrand des Geländes
 - Überdeckung mit unbelastetem Oberboden (d = 10-20 cm) in den Freiflächenbereichen
- (3) Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist mit unbelastetem, kiesigem, magerem Substrat (d = 30-50 cm) zu überdecken.
- (4) Die Straßenentwässerung ist gasdicht auszubilden.

§ 10 Erschütterungsschutz

Im allgemeinen Wohngebiet sind unter Zugrundelegung der DIN 4150 Teil 2 (Erschütterungen im Bauwesen) technische Vorkehrungen im Bereich der aufsteigenden Wände des Kellers in Form von Unterschoftermatten als schwingungsisolierende Schichten einzubauen.

§ 11 Feuerstätten

- (1) Feuerstätten, die mit festen Brennstoffen betrieben werden, sind unzulässig.
- (2) Für den Baubestand und dessen geringfügige Erweiterung sind 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 Brennstoffe zugelassen werden.

§ 12 Grünordnung

- (1) Die als "wasserdurchlässige Flächen" festgesetzten Bereiche sind pro 300 qm, oberirdische Stellplatzanlagen sind pro 5 Stellplätze mit mindestens einem großen standortgerechten Laubbaum zu bepflanzen.

Zur Sicherung des Wurzelraumes sind entweder durchgehende Pflanzstreifen von mindestens 2,50 m Breite oder Pflanzscheiben von mindestens 10 qm Größe herzustellen.

Die Festsetzung "wasserdurchlässige Flächen" gilt nur, soweit keine grundwassergefährdende Nutzung erfolgt.

- (2) Für die im Plan als "Flächen zu begrünen und zu bepflanzen" dargestellten Bereiche sind standortgerechte Arten einschließlich Obstgehölze (Hochstämme) zu verwenden.
Die Vorgärten der Gewerbegebiete GE 1-3 und des Wertstoffhofs sind mit großen und mittelgroßen bis kleinen Bäumen sowie Sträuchern zu bepflanzen.
- (3) Die im Plan festgesetzten Gehölzpflanzungen (Gehölzstreifen) sind als dichte Pflanzungen aus Bäumen und Sträuchern unter Verwendung heimischer, standortgerechter Arten herzustellen.
- (4) Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den Güteanforderungen des Bebauungsplanes zu entsprechen. Als Pflanzgröße für zu pflanzende große Bäume wird ein Mindeststammumfang von 20-25 cm festgesetzt, für mittelgroße bis kleine Bäume ein Mindeststammumfang von 18-20 cm (gilt nicht für Obstbaum-Hochstämme).
- (5) Flächen in den Gewerbegebieten, die innerhalb der Bauräume nicht bebaut werden sowie Flächen des Wertstoffhofes, die zum Betriebsablauf nicht benötigt werden, sind entsprechend der angrenzenden Festsetzung zu begrünen.
- (6) Im Gewerbegebiet GE 1 sind an den Seitenwänden Fassadenbegrünungen vorzunehmen, sofern an den Grundstücksgrenzen nicht Bäume oder Gehölzstreifen gepflanzt werden.
Bei Bebauung mit Grenzabstand im Gewerbegebiet GE 2 gilt die gleiche Festsetzung.
- (7) Flachgeneigte Dächer bis 15 Grad sind extensiv zu begrünen.
- (8) Im Gewerbegebiet GE 1 sind an der Wasserburger Landstraße vor Läden Befestigungen zulässig.
- (9) Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als Lebensraum für Amphibien und Insekten zu entwickeln und der natürlichen Entwicklung zu überlassen.
- (10) Die Straße U-1308 ist entsprechend der hinweislichen Darstellung im Plan mit großen Bäumen einer Baumart zu bepflanzen.
- (11) Für die im Gewerbegebiet GE 1 als zu pflanzen festgesetzten großen Bäume sind Winterlinden (*Tilia cordata*) zu verwenden.
- (12) Von den grünordnerischen Festsetzungen kann in Lage und Fläche geringfügig abgewichen werden, insbesondere wenn dies in Gewerbegebieten durch Zu- und Ausfahrten notwendig ist, sofern die grünplanerische Zielsetzung gewahrt bleibt und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

§ 13 Dienstbarkeitsflächen

Von der festgesetzten Lage und Breite der Geh-, Radfahr- und Leitungsrechtsflächen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn dies technische, verkehrliche und gestalterische Gründe erfordern und öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

§ 14 Ver- und Entsorgungsfläche

- (1) Die im Plan festgesetzte Ver- und Entsorgungsfläche dient der Unterbringung eines Wertstoffhofes.
- (2) Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind zulässig:
 - a) Behälter für Wertstoffe und Preßcontainer (teilweise überdacht).
 - b) Büro- und Aufenthaltsräume, Sanitärräume, Lagerhalle, Problemmüllsammelgebäude und Geräteraum.

§ 15 Inkrafttreten

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