

## INTERNETFASSUNG - TEXTTEIL

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1417 a  
der Landeshauptstadt München

Riemer Straße, Gut Riem,  
Bahnlinie München-Mühldorf,  
An der Point, An der Seidlbreite  
(Änderung des Bebauungsplanes Nr. 514 a)  
- Teilbereich I -

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

## Satzungstext

des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1417 a  
der Landeshauptstadt München

Riemer Straße, Gut Riem, Bahnlinie München-Mühldorf,

An der Point, An der Seidlbreite,

(Änderung des Bebauungsplanes Nr. 514 a)

vom 25. 8. 97

- Teilbereich I -

Die Landeshauptstadt München erläßt aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnG), 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 Riemer Straße, Graf-Lehndorff-Straße, Bahnlinie München-Mühldorf, An der Point, An der Seidlbreite wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 15.04.1997, angefertigt vom Städtischen Vermessungsamt am 5. 8. 97 und diesem Satzungstext.
- (3) Der für das Planungsgebiet geltende rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 514 a (MüABI. Nr. 9 vom 31.03.1977) wird durch diesen Bebauungsplan verdrängt.

### § 2

#### Baugebiete

Die Mischgebiete MI 1 und MI 2 sind ein Baugebiet im Sinne des § 6 Baunutzungsverordnung.

### § 3

#### Bauweise

- (1) Entlang der Bahnlinie, der Straße An der Point, der Riemer Straße sowie der Mittbacher Straße (Allgemeines Wohngebiet WA 1) sind die Baukörper innerhalb der Bauräume durchgehend ohne Zwischenräume zu errichten.
- (2) Bei der Bebauung östlich des Parkhauses an der Riemer Straße dürfen auf der dem Parkhaus zugewandten Seite keine Fenster von Aufenthaltsräumen angeordnet werden.
- (3) In allen Baugebieten mit einer zulässigen Höhenentwicklung von drei Vollgeschossen ist alternativ zum möglichen Dachgeschoßausbau ein Terrassengeschoß zulässig, dessen Grundfläche zwei Drittel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten darf. § 7 Abs. 1 gilt auch für das Terrassengeschoß.

#### § 4 Nutzungsmaß

- (1) Die im Plan dargestellten Geschoßflächenzahlen (GFZ) beinhalten den zulässigen Dachgeschoßausbau.
- (2) Bei einer Aufteilung in Reihenhausgrundstücke kann auf den mittleren Grundstücken die zulässige Geschoßflächenzahl überschritten werden. Die festgesetzte GFZ ist jedoch für die jeweilige Reihenhauszeile insgesamt einzuhalten.
- (3) Bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahlen bleiben in Baugebieten mit Geschoßwohnungsbau Rampen von Tiefgaragenzu- und -ausfahrten, soweit sie im Gebäude integriert sind, unberücksichtigt.

#### § 5 Überschreitung der Baugrenzen im Gebiet WA 2

- (1) Die östliche Baugrenze entlang der Straße An der Point darf für die Anordnung von Laubengängen bis zu 2,0 m überschritten werden.
- (2) Die nördliche Baugrenze unmittelbar südlich des vorgeschlagenen Standorts für Stellplätze darf für die Anordnung von Laubengängen überschritten werden, wenn diese oberhalb des 1. Obergeschosses angeordnet werden.
- (3) Die östliche Baugrenze entlang der Straße An der Point darf zusätzlich zu Ziffer 1 durch Aufzugsanlagen überschritten werden, wenn diese zur Schaffung von barrierefreien Wohnungen erforderlich werden.

#### § 6 Nutzungsbeschränkungen

- (1) Am Bahnhofsplatz sind in den angrenzenden Baukörpern (MI 1, östlicher Teil des MI 2) dem Platz zugewandt in der Erdgeschoßzone nur Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 und 5 Baunutzungsverordnung zulässig.

Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge und Zufahrten sowie im Zusammenhang mit dem ÖPNV stehende Einrichtungen.

- (2) Im Parkhaus an der Riemer Straße sind an der Stirnseite zur Widmannstraße hin nur die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden oder Anlagen für soziale Zwecke zulässig.
- (3) Im Mischgebiet MI 1 sind Wohnungen ausgeschlossen.  
Ausnahmsweise sind aus betrieblichen Gründen bis zu zwei Dachgeschoßwohnungen zulässig.

#### § 7 Dachformen

- (1) Für alle Hauptgebäude, ausgenommen das Parkhaus, sind nur geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 40 Grad zulässig.

Ausnahmsweise sind in den Mischgebieten - sofern gestalterisch mit der Umgebung vereinbar - auch andere Dächer zulässig.

- (2) Bei Garagen und Nebengebäuden sind nur geneigte Dächer zulässig. Ausnahmsweise sind für Nebengebäude auch flache Dächer - sofern gestalterisch mit der Umgebung vereinbar - zulässig.

### § 8 Traufhöhe

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

### § 9 Nebenanlagen

- (1) Als Nebenanlagen sind außerhalb des Bauraums - mit Ausnahme des WA 2 - nur Gartengerätehäuschen bis zu einer Grundfläche von jeweils 7 m<sup>2</sup> und einer Firsthöhe von 2,3 m zulässig.
- (2) Diese können bis zu einer Länge von 3 m an den seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden; dabei sind nach Möglichkeit zwei benachbarte Anlagen zusammenzufassen.
- (3) Zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten.
- (4) Im WA 2 können Nebenanlagen innerhalb des Bauraumes (Kellerersatzräume) bis zu einer max. Tiefe von 3 m und einer Firsthöhe der Dachkonstruktion von 2,6 m zugelassen werden. Diese Höhe kann durch eine Dachbegrünung überschritten werden. Die Fassadenflächen sind zu begrünen.
- (5) Absatz 1 gilt nicht für nach der Bayerischen Bauordnung vorgeschriebene Nebenanlagen wie etwa Kinderspielflächen.

### § 10 Dienstbarkeitsflächen

- (1) Von der festgesetzten Lage und Breite der dinglich zu sichernden Flächen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen.
- (2) Die Dienstbarkeitsfläche für einen besonderen Personenkreis im Norden des Gebietes WA 2 beschränkt sich auf ein Gehrecht und ein Fahrrecht für landwirtschaftliche Fahrzeuge für den Grundeigentümer der Grundstücke Flst. Nr. 1691/3 und 1692, Gemarkung Trudering, solange diese Grundstücke landwirtschaftlich genutzt werden.

### § 11 Einfriedungen

- (1) Als Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und der öffentlichen Grünanlagen sind nur senkrechte Holzlattenzäune (Hanichelzäune) ohne Sockel bis 1,3 m Höhe zulässig.
- (2) Entlang der Mittbacher Straße und der Ostseite der Widmannstraße sind Einfriedungen unzulässig. Dies gilt nicht für den Bereich der an der Ostseite der Widmannstraße vorgesehenen Kindertagesstätte. Hier ist eine beidseitig mit Sträuchern zu begrünende, offene, sockellose Einfriedung bis 1,0 m Höhe zulässig.

## § 12 Ver- und Entsorgungsflächen

Depotcontainerstandplätze sind flächenmäßig auf eine Größe von jeweils maximal 30 qm zu begrenzen.

## § 13 Stellplätze, Garagen, Zufahrten, Anlieferung

- (1) Soweit im Bebauungsplan keine abweichenden Festsetzungen getroffen werden, ist in den Wohngebieten die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen, Garagen und Carports nur innerhalb des Bauraumes zulässig.
- (2) Im WA 2 sind max. 62 oberirdische Stellplätze außerhalb des Parkhauses in der Freifläche im Norden der Bebauung zulässig, wenn die Begrünungsfestsetzungen eingehalten werden. Entlang der Zufahrt und entlang der Grundstücksgrenze zum Flurstück Nr. 1688 sind diese Stellplätze als begrünte Carports auszubilden.
- (3) Die erforderlichen Stellplätze für die im Plan festgesetzten Gemeinbedarfsflächen sind verkehrsnah unter Berücksichtigung der Begrünungsfestsetzungen auf den jeweiligen Gemeinbedarfsflächen unterzubringen.
- (4) Die Gemeinschaftstiefgarage im Mischgebiet MI 2 ist eine Gemeinschaftsanlage für die Mischgebiete MI 1 und MI 2.
- (5) Von den erforderlichen Stellplätzen für die Nichtwohnnutzung der Mischgebiete MI 1 und MI 2 dürfen nur 60 % errichtet werden.
- (6) Im Mischgebiet MI 2 dürfen für Einzelhandelsbetriebe insgesamt maximal 10 der nach Abs. 5 erforderlichen Stellplätze ebenerdig angeordnet werden, soweit grünordnerische Belange einschließlich erforderlicher Kinderspielplätze nicht beeinträchtigt werden.

## § 14 Tiefgaragen, Rampen, Zu- und Ausfahrten

- (1) Tiefgaragen sind nur eingeschossig, ausnahmsweise auch als Doppelstockanlagen zulässig. Sie sind flächensparend und soweit wie möglich innerhalb der Bauräume, vorzugsweise unter den Gebäuden anzuordnen. Im Bereich der Grundstücksfreiflächen ist ein Abstand von mindestens 5 m zum öffentlichen Straßenraum einzuhalten.
- (2) Soweit im Plan nicht anders dargestellt, sind die Rampen von Tiefgaragen in die Baukörper zu integrieren oder baulich mit ihnen zu verbinden.
- (3) Die außerhalb der Baukörper liegenden Rampen sind zu überdachen oder mit einer Pergola zu versehen und flächig zu begrünen.

Von der im Plan dargestellten Lage der Zu- und Ausfahrten kann geringfügig abgewichen werden, wenn öffentliche und nachbarrechtliche Belange nicht berührt sind.

- (4) Die Anordnung der Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage für das MI 2 ist nur an der Mittbacher Straße zulässig.

- (5) Decken der Tiefgaragen sind um mindestens 0,60 m unter Geländeniveau abzusenken und mit einem entsprechend hohen fachgerechten Bodenaufbau zu überdecken.  
Im Bereich von Großbaumpflanzungen ist eine Absenkung und Überdeckung von 1,20 m vorzusehen.

### § 15

#### Parkhaus an der Riemer Straße

- (1) Mindestens 210 der erforderlichen Stellplätze für das allgemeine Wohngebiet WA 2 sind in dem Parkhaus unterzubringen.
- (2) Die Zu- und Ausfahrt ist nur an der Riemer Straße zulässig.
- (3) Öffnungen an der Nord- und Ostseite des Parkhauses sind so auszubilden, daß Lärmbeeinträchtigungen der angrenzenden Freiflächen durch Kraftfahrzeuge vermieden werden.

### § 16

#### Immissionsschutz

- (1) Zum Schutz vor Lärm sind bei 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 Pegelwert von 35 dB (A) und bei Nacht von 30 dB (A) nicht überschritten wird.  
Diese Innenlärmpegel dürfen bei Büroräumen um 5 dB (A), bei Schalerräumen und vergleichbaren Räumen um 10 dB (A) höher liegen.
- (3) Unzulässig sind:
  - Wohnungen entlang der Bahn mit überwiegender Orientierung der Aufenthaltsräume zum Schienenverkehr.
  - Wohnungen entlang den Straßen An der Point, Riemer Straße und Mittbacher Straße mit überwiegender Orientierung der Aufenthaltsräume zum Straßenverkehr.

### § 17

#### Feuerstätten

Einzelfeuerstätten und handbeschickte Zentralheizungsanlagen, die mit festen Brennstoffen betrieben werden, sind unzulässig.

### § 18

#### Grünordnung

- (1) Die im Plan als "Flächen landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen" festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind überwiegend mit Arten des Eichen-Hainbuchen-Waldes zu bepflanzen und so weit wie möglich extensiv zu pflegen.

- (2) Die im Plan als "Flächen landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen" festgesetzten Bereiche des WA 2 sind im Sinne des Abs. 1 unter Verwendung eines hohen Anteiles an Großbäumen zu bepflanzen und extensiv zu pflegen. Dabei ist entlang der Straße An der Point eine dichte, abschirmende Baum- und Gehölzpflanzung mit standortgerechten Arten vorzusehen. Im verbleibenden Bereich zwischen Bauraum und Abpflanzung entlang der Straße An der Point sind auf mindestens 30 % der Fläche Baum- und Gehölzpflanzungen einzubringen.
- (3) Die Freiflächen der Baugrundstücke einschließlich der Decken von Tiefgaragen sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu begrünen, mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie Obstbäumen und sonstigen Fruchtgehölzen zu bepflanzen und zu erhalten. In den Vorgärten und in sonstigen an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Bereichen sind nur Laubgehölze zulässig. Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsaufgaben ausgenommen. Ausgefallene Bäume sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den Qualitätsanforderungen des Bebauungsplanes zu entsprechen.
- (4) Die dinglich zu sichernde Fläche im Bereich der Widmannstraße - gegenüber der Einmündung der Erich-Giese-Straße - ist als begrünte Erholungsfläche zu gestalten und überwiegend mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Sitz- und Spielplätze sind in diesem Bereich zulässig.
- (5) Die drei nördlich der Wohnbebauung des WA 2 festgesetzten Bäume 1. Wuchsklasse im Bereich der dinglich zu sichernden Fläche können im Fall erforderlicher Kanalbauarbeiten bei Nachweis entsprechender Ersatzpflanzungen beseitigt werden.
- (6) Für die im Plan als zu pflanzen festgesetzten Bäume in den Vorgärten und sonstigen an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden privaten Freiflächen sind überwiegend folgende Arten zu verwenden:

#### Artenliste 1

1. Wuchsklasse:  
 Walnußbaum (Juglans regia)  
 Vogelkirsche (Prunus avium)  
 Linde (Tilia cordata)  
 Bergahorn (Acer pseudoplatanus)  
 Roßkastanie (Aesculus hippocastanum)  
 Spitzahorn (Acer platanoides)  
 Stieleiche (Quercus robur)

Mindestpflanzqualität jeweils 20-25 cm Stammumfang.

2. Wuchsklasse:  
 Obstbäume  
 Eberesche (Sorbus aucuparia)  
 Mährische Eberesche (Sorbus aucuparia var. Moravica)  
 Feldahorn (Acer campestre)  
 Hainbuche (Carpinus betulus)  
 Rotdorn (Crataegus laevigata)

Mindestpflanzqualität jeweils 18-20 cm Stammumfang.

- (7) Die Freiflächen der Baugrundstücke sind ab einer Grundstücksgröße von 400 m<sup>2</sup> mit mindestens einem Baum 1. Wuchsklasse (Großbäume) pro angefangener 200 m<sup>2</sup> zu bepflanzen. Die Bäume müssen eine Mindestpflanzqualität von 20 - 25 cm Stammumfang aufweisen.

- (8) Wegeflächen, oberirdische Stellplätze, Zufahrten und Anlieferflächen in den Mischgebieten sowie in den allgemeinen Wohngebieten dürfen nicht vollständig versiegelt werden. Sie sind beispielsweise als wassergebundene Decken, Pflaster mit Rasenfugen oder Schotterrasen auszuführen.
- (9) Für Baumpflanzungen innerhalb von befestigten Flächen sind entweder durchgehende Pflanzstreifen von mindestens 2,50 m Breite oder Pflanzscheiben von mindestens 10 m<sup>2</sup> Größe herzustellen.
- (10) Oberirdische Stellplätze sind pro 5 Stellplätze mit mindestens einem standortgerechten Baum 1. Wuchsklasse (Großbaum) in einer Mindestpflanzqualität von 20-25 cm Stammumfang zu überstellen.
- (11) Die Anlage von Wohnungsgärten bei Geschosswohnungen ist bis zu 50 % - im WA 2 bis zu 20 % - der Freiflächen der jeweiligen Grundstücke zulässig.
- (12) Das anfallende Niederschlagswasser ist oberflächlich über begrünte naturnah gestaltete Flächen oder Sickermulden zu versickern.  
Im WA 2 ist das anfallende Niederschlagswasser in die im Plan festgesetzten Versickerungsflächen einzuleiten und über die Oberfläche zu versickern, soweit dies ohne unverhältnismäßig hohen technischen Aufwand möglich ist und keine grundwassergefährdende Nutzung erfolgt.
- (13) Die der Grünfläche zugewandten Fassadenflächen in dem Wohngebiet WA 2 sind in Abstimmung mit der Architektur mit ausdauernden, hochwüchsigen Kletterpflanzen zu begrünen.  
Die Fassadenflächen der Mischgebiete, insbesondere die der Bahn zugewandten Flächen, sind in Abstimmung mit der architektonischen Gestaltung flächig zu begrünen. Für Rank- und Schlingpflanzen sind Kletterhilfen anzubringen.
- (14) Die Fassaden des Parkhauses an der Riemer Straße sind allseitig mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen.  
Pflanzenangepaßte Kletterhilfen sind vorzusehen.
- (15) Die Fahrrechtsfläche für einen beschränkten Personenkreis im Norden des Gebiets WA 2 im Bereich der Parkplatzrandeingrünung soll sich im Belag dem Charakter der Eingrünung anpassen (Rasenfugenpflaster).
- (16) Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis 15°) einschließlich Dächer von Nebenanlagen ab einer Fläche von 100 m<sup>2</sup> sind zu begrünen. Davon ausgenommen sind vorhandene Gebäude und Dächer mit Anlagen für Solarenergiegewinnung sowie die Dächer der Hauptgebäude ab einer Traufhöhe von 5 m im WA 2. Bei den Nebengebäuden ist als Ersatz eine intensive Fassadenbegrünung möglich.
- (17) 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.

#### § 19 Inkrafttreten

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