

INTERNETFASSUNG - TEXTTEIL

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1728b, Teil 2
der Landeshauptstadt München

Messestadt Riem, Zentrum, Willy-Brandt-Allee und
Willy-Brandt-Platz südlich

(Teiländerung des Bebauungsplanes mit
Grünordnung Nr. 1728 b, Teil 1)

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

Satzungstext

des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1728 b, Teil 2
der Landeshauptstadt München

Messestadt Riem, Zentrum, Willy-Brandt-Allee und
Willy-Brandt-Platz südlich

(Teiländerung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1728 b, Teil 1)

vom 14.7.98 1998

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 Messestadt Riem, Zentrum, Willy-Brandt-Allee und Willy-Brandt-Platz südlich, wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 14.01.1998 angefertigt vom Städtischen Vermessungsamt am 26.6.98, und diesem Satzungstext.
- (3) Der vom vorliegenden Bebauungsplan erfaßte Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1728 b, Teil 1 (MüABl. 1997, S. 311) wird durch diesen Bebauungsplan Nr. 1728 b, Teil 2 verdrängt.

§ 2

Nutzungsgliederung in den Kerngebieten MK 1 - 3

- (1) Die Kerngebiete MK 1 und MK 3 bestehen aus jeweils 2 Teilen (MK 1.1 und MK 1.2 sowie MK 3.1 und MK 3.2).
- (2) In den Kerngebieten MK 1 und MK 3 wird ein Anteil von mindestens 6 % der zulässigen Geschoßfläche für Wohnnutzung festgesetzt.
- (3) a) Ein Einkaufszentrum ist nur im Erdgeschoß und 1. Obergeschoß der Kerngebiete MK 1.1, MK 2 und MK 3.1 zulässig. Eigenständige, nicht in das Einkaufszentrum räumlich integrierte großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe werden in den Kerngebieten ausgeschlossen. Eine eigenständige Büro- und Verwaltungsnutzung wird im Erdgeschoß entlang dem Willy-Brandt-Platz und den Gassen zum Stadtplatz ausgeschlossen.
b) Ausnahmsweise ist das Einkaufszentrum auch in den Kerngebieten MK 1.2 und MK 3.2 sowie in den anderen Geschossen der Kerngebiete MK 1.1, MK 2 und MK 3.1 zulässig, wenn damit keine flächenmäßige Erweiterung gegeben ist und gewährleistet wird, daß die dadurch freiwerdenden Flächen anderen Nutzungen zur Verfügung stehen sowie die Zielrichtung einer gleichmäßigen räumlichen Platz-belebung nicht verlassen wird.
- (4) Vergnügungsstätten, in denen sexuelle Darstellungen dargeboten werden, wie z.B. Sexkinos, Sexshops/-Videotheken mit Videokabinen, Peep-Shows u.ä. sind nicht zulässig.
- (5) Spielhallen sind zulässig, wenn diese nach Art und Maß ihrer Nutzung in einem besonderen Wohngebiet bei entsprechender Anwendung von § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässig sein würden.
- (6) Tankstellen sind nicht zulässig.
- (7) Der Bauraum auf dem Willy-Brandt-Platz östlich des Kerngebietes MK 1.1 und die dazugehörige Überbauung sind Bestandteil des Kerngebietes MK 1.1 und dienen der Errichtung eines Campanile. Die Überbauung kann in Höhe des 1. und 2. Obergeschosses eine bauliche Verbindung mit dem Kerngebiet MK 1.1 herstellen.

§ 3

Sondergebiete SO P 1 und 2

- (1) Die Sondergebiete SO P 1 und 2 dienen der Unterbringung von Parkhäusern mit den erforderlichen Nebeneinrichtungen.
- (2) Soweit die Zweckbestimmung des Absatzes 1 nicht entgegensteht sind folgende Nutzungen zulässig:
Büronutzung, Einzelhandelsbetriebe mit bis zu 1.200 m² Geschößfläche, nicht störende Gewerbebetriebe.
- (3) Tankstellen sind nicht zulässig.

§ 4

Maß der baulichen Nutzung

- (1) Abweichend von den festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) dürfen sich Unterbauungen durch Tiefgaragen und Lieferzonen ausnahmsweise vollständig unter den Kerngebieten unter der Auflage erstrecken, daß mindestens 40 % der gesamten darüberliegenden Innenhofflächen begrünt werden.
- (2) Das im Kerngebiet MK 1.1 festgesetzte Maß der baulichen Nutzung darf um das Maß der baulichen Nutzung des Campanile überschritten werden.
- (3) Verkaufsflächen und Flächen von Aufenthaltsräumen in Kellergeschossen sind auf das zulässige Maß der baulichen Nutzung anzurechnen.
- (4) Die zulässige Geschößfläche darf um das Maß der baulichen Nutzung überschritten werden, das sich aus Flächen für Arkaden und für im Erdgeschoß angeordnete Fahrradabstellräume ergibt. Gleiches gilt bei Räumen, die dazu dienen, die Wertstoffsammelbehälter (Depotcontainer) entsprechend dem Bedarf der Wohnnutzung sowie der eigenständigen Büro- und Verwaltungsnutzung aufzunehmen.

§ 5

Bauweise

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist die Bebauung durchgehend und ohne Gebäudezwischenräume zu errichten.

§ 6

Bauraumüberschreitungen, Unterbauungen

- (1) Zwischen den Kerngebieten MK 1.1 und MK 2 sowie zwischen den Kerngebieten MK 2 und 3.1 wird jeweils ein Verbindungsbauwerk in Form von
 - a) seitlich offener Überdachung im Erdgeschoßbereich mit maximal 7 m Breite oder
 - b) eingeschossiger, überdachter, seitlich geschlossener und transparenter Überbauung im 1. Obergeschoß mit maximal 7 m Breite zugelassen.
 Nutzungen werden in den Überbauungen ausgeschlossen.
- (2) Zwischen den Kerngebieten MK 1.1, MK 2 und MK 3.1 werden Unterbauungen der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerzone) für wegemäßige Verbindungen des Einkaufszentrums im unbedingt erforderlichen Ausmaß zugelassen.
- (3) Der Willy-Brandt-Platz, die Gassen zum Stadtplatz (U-1425 und U-1426) und die Gehrechtsflächen im Kerngebiet MK 2 dürfen zur Errichtung einer Tiefgarage und Lieferzone für die Kerngebiete vollständig unterbaut werden. Der im Plan festgesetzte Bereich der Willy-Brandt-Allee darf in dem aus dem Plan ersichtlichen Umfang zur Errichtung für die Zu- und Ausfahrten der Tiefgarage unterbaut werden.

§ 7 Nebenanlagen

Oberirdische Nebenanlagen werden in den Kerngebieten ausgeschlossen.

§ 8 Höhenentwicklung

- (1) Die Höhenangaben für die Traufhöhen in den Kerngebieten beziehen sich auf das Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen. Sind unterschiedliche Höhenangaben vorhanden, so ist die Kote für die Gebäudeoberkante zu mitteln. Die festgesetzten Traufhöhen können bis zu 1 m unterschritten werden, wenn dies notwendig ist, um einen besseren Anschluß des Gebäudes an die öffentliche Verkehrsfläche zu erreichen.
- (2) Der Campanile darf eine Höhe von 35 m nicht überschreiten.
- (3) Die festgesetzten Traufhöhen in den Sondergebieten SO P 1 und 2 beziehen sich auf das Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen. Sind zwei unterschiedliche Höhenangaben vorhanden, so ist die Kote für die Gebäudeoberkante zu mitteln.

§ 9 Grenzen unterschiedlicher Höhenentwicklung

Ausnahmsweise kann in den Kerngebieten von den festgesetzten Grenzen unterschiedlicher Höhenentwicklung in Länge und in Gebäudetiefe geringfügig abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

§ 10 Arkaden

- (1) Von der festgesetzten Länge und Tiefe der Arkaden kann ausnahmsweise geringfügig abgewichen werden, wenn technische, verkehrliche oder gestalterische Gründe dies erfordern und öffentliche Belange nicht entgegenstehen.
- (2) Die Arkaden am Willy-Brandt-Platz und an den Gassen zum Stadtplatz (U-1425 und U-1426) sind zweigeschossig festgesetzt.

§ 11 Dachform

In den Kerngebieten MK 1, 2 und 3 sowie in den Sondergebieten SO P 1 und 2 sind einheitlich Flachdächer festgesetzt.

§ 12 Dachaufbauten, Antennen, Satellitenempfangsanlagen

- (1) Dachaufbauten werden nur für technische Einrichtungen und für Ausstiege auf die Dachterrassen
 - a) bis zu einer Höhe von 3 m ab Deckenoberkante des darunterliegenden Geschosses und
 - b) bis zu einer Grundfläche von 10 % der darunterliegenden Dachfläche zugelassen.

Technische Anlagen für aktive Solarenergie-Nutzung (z.B. Solarzellen, Sonnenkollektoren) können über die 10 % Flächenbegrenzung hinaus zugelassen werden.

- (2) Die Dachaufbauten sind
- a) im Kerngebiet MK 2 sowie in den anderen Kerngebieten auf der Randbebauung am Willy-Brandt-Platz und entlang der Willy-Brandt-Allee um mindestens das doppelte Maß ihrer Höhe und
 - b) in den übrigen Bereichen mindestens im gleichen Maß ihrer Höhe
- von den Außenkanten der darunterliegenden Gebäude zurückzusetzen.
- (3) Auf der Randbebauung entlang der Willy-Brandt-Allee, des Willy-Brandt-Platzes und den Gassen zum Stadtplatz (U-1425 und U-1426) sind Antennen und Satellitenempfangsanlagen nicht zulässig.

§ 13

Stellplätze, Parkhäuser, Gemeinschaftsanlagen,
Zu- und Ausfahrten, Beschickung, Ladezonen

- (1) Für das Einkaufszentrum ist pro 20 m² Verkaufsfläche 1 Kfz-Stellplatz vorzusehen.
- (2) Für eine eigenständige Büro- und Verwaltungsnutzung dürfen nur 60 % der pflichtigen Stellplätze erstellt werden.
- (3) Die Stellplätze sind in der Gemeinschaftstiefgarage GTGa sowie in den Parkhäusern der Sondergebiete SO P 1 und 2 unterzubringen.
- (4) Die Gemeinschaftstiefgarage GTGa in den Kerngebieten und unter dem Willy-Brandt-Platz sowie unter den Gassen zum Stadtplatz (U- 1425 und U-1426) ist einschließlich der Zu- und Ausfahrten im Bereich der Willy-Brandt-Allee eine Gemeinschaftsanlage für die notwendigen Stellplätze der Kerngebiete.
Die Abluft ist über die Dächer der höchsten Gebäude abzuleiten.
- (5) Parkhäuser
- a) Das Parkhaus im SO P 1 ist einschließlich der Zu- und Ausfahrt im Einfahrtbereich an der Achse 4 (U-1424) eine Gemeinschaftsanlage für
 - die notwendigen Stellplätze des im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1728 b, Teil 1 festgesetzten allgemeinen Wohngebietes WA 1,
 - 30 % der notwendigen Stellplätze aus den im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1728 b, Teil 1 festgesetzten allgemeinen Wohngebiete WA 2 - 5,
 - die notwendigen Stellplätze der im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1728 b, Teil 1 festgesetzten privaten Grünfläche "Biergarten" und öffentlichen Grünfläche "Grünwerkstatt".

Zulässig sind darüber hinaus Stellplätze für die Wohnnutzung sowie für die eigenständige Büro- und Verwaltungsnutzung in den Kerngebieten.
Das Fassungsvermögen wird auf maximal 800 Stellplätze beschränkt.
 - b) Das Parkhaus im SO P 2 ist einschließlich der Zu- und Ausfahrt im Einfahrtbereich an der Achse 8 (U-1428) eine Gemeinschaftsanlage für
 - 30 % der notwendigen Stellplätze aus den im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1728 b, Teil 1 festgesetzten allgemeinen Wohngebiete WA 6 und 7,
 - notwendige Stellplätze aus dem Wohnanteil des im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1728 b, Teil 1 festgesetzten Mischgebietes.

Zulässig sind darüber hinaus Stellplätze für die Wohnnutzung sowie für die eigenständige Büro- und Verwaltungsnutzung in den Kerngebieten.
Das Fassungsvermögen wird auf maximal 500 Stellplätze beschränkt.
 - c) Zwischen den Sondergebieten und der Gemeinschaftstiefgarage GTGa sind keine Maßnahmen, die Fahrverbindungen schaffen, zulässig.

- (7) Zu- und Ausfahrten, Beschickung, Ladezonen
- a) Über die Zu- und Ausfahrt in der Willy-Brandt-Allee nördlich des Kerngebietes MK 1.2 dürfen nur 400 Tiefgaragenstellplätze angebunden werden.
 - b) In den im Plan festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereichen sind jeweils nur eine maximal 10 m breite Zu- und Ausfahrt zulässig. In den Kerngebieten sind diese nur für deren Beschickung zulässig.
 - c) In den übrigen Bereichen werden Zu- und Ausfahrten ausgeschlossen.
 - d) Ladezonen und Beschickungsflächen für das Einkaufszentrum dürfen nicht unmittelbar an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen.

§ 14

Abstellplätze für Fahrräder

- (1) Bei der Errichtung von baulichen Anlagen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Fahrradabstellplätze in ausreichender Zahl und Größe, sowie in geeigneter Beschaffenheit herzustellen und dauerhaft bereitzuhalten.
- (2) Die Fahrradabstellplätze sind auf dem Baugrundstück herzustellen. Ausnahmsweise können sie in unmittelbarer Nähe des Baugrundstückes hergestellt werden, wenn ein geeignetes Grundstück zur Verfügung steht, und seine Benutzung für diesen Zweck rechtlich gesichert ist.
- (3) Anzahl der Fahrradabstellplätze
 - a) Für Wohnnutzung sind je Einraumwohnung ein Abstellplatz, je sonstiger Wohnung zwei Abstellplätze für Fahrräder zu erstellen.
 - b) Für Nichtwohnnutzung ist für je 5 der gemäß "Richtlinien für den Stellplatzbedarf in der Landeshauptstadt München v. 1978" pflichtigen Kfz-Stellplätze ein Fahrradabstellplatz zu errichten. Wird nach der auf dem Baugrundstück beabsichtigten Nutzung die Bezugsgröße nach Satz 1 nicht erreicht, so ist wenigstens ein Fahrradabstellplatz zu errichten.
 - c) Die Anzahl der erforderlichen Fahrradabstellplätze ist zu erhöhen, wenn im Einzelfall ein höherer Abstellbedarf zu erwarten ist. Ausnahmsweise kann die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze ermäßigt werden, wenn im Einzelfall ein niedrigerer Bedarf zu erwarten ist.
- (4) Die Abstellfläche eines Fahrradabstellplatzes muß eine Fläche von mindestens 1,80 m x 0,70 m aufweisen. Jeder Abstellplatz muß direkt zugänglich sein, wobei eine ausreichende Bewegungsfläche vorhanden sein muß.
- (5) Die Fahrradabstellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen oder Treppen mit Rampen gut zugänglich und verkehrssicher zu erreichen sein.

§ 15

Feuerstätten

Im gesamten Planungsgebiet werden Feuerstätten ausgeschlossen, die mit festen Brennstoffen betrieben werden.

§ 16

Lärmschutz

Die Seitenwände von Zu- und Ausfahrten an den Straßen U-1424 (Achse 4) und U-1428 (Achse 8) sind schallabsorbierend zu gestalten. Die Tore sind selbstschließend auszubilden. Als Torkonstruktionen sind geräuscharm schließende Tore zu verwenden.

§ 17

Geh- und Leitungsrechtsflächen in den Kerngebieten MK 1 und MK 3

- (1) Von der festgesetzten Lage der Geh- und Leitungsrechtsflächen in den Kerngebieten MK 1 und MK 3 kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn dies aus funktionalen Gründen notwendig ist und die Anknüpfungspunkte an die jeweiligen öffentlichen Verkehrsflächen erhalten bleiben

- (2) Die Geh- und Leitungsrechtsflächen in den Kerngebieten MK 1 und MK 3 sind niveaugleich an den Willy-Brandt-Platz anzuschließen. Die Geh- und Leitungsrechtsflächen sind in der bautechnisch größtmöglichen Länge auf dem Höhenniveau des Willy-Brandt-Platzes in die Kerngebiete zu führen.
- (3) Die Geh- und Leitungsrechtsflächen dürfen erst oberhalb des 1. Obergeschosses überbaut werden. Im Bereich des 1. Obergeschosses sind Verbindungsstege in einer Breite von maximal 4 m zulässig. Insgesamt dürfen nur maximal 20 % der Geh- und Leitungsrechtsflächen mit derartigen Stegen überbaut werden.

§ 18

Grünordnung

- (1) Die Bepflanzung der Freiflächen der Baugrundstücke ist entsprechen den planlichen und textlichen Festsetzungen zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.
- (2) Pro 200 m² der nicht überbauten Grundstücksflächen der Baugebiete ist mindestens ein großer (Wuchshöhe > 20 m) oder mittelgroßer (Wuchshöhe 10 - 20 m) standortgerechter, heimischer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 20 - 25 cm bzw. 18 - 20 cm zu pflanzen.
- (3) Auf der Süd-, Ost- und Westseite des Willy-Brandt-Platzes sind entlang der Gebäudekanten große Bäume in Reihe zu pflanzen.
- (4) Bäume in Belagsflächen sind in offene Baumscheiben von mindestens 16 m² Größe zu pflanzen. Ausnahmsweise sind auch überdeckte Baumscheiben zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist. Für Baumgräben ist eine Mindestbreite von 3 m vorzusehen.
- (5) Die Gemeinschaftstiefgarage GTGa unter dem Willy-Brandt-Platz ist im Bereich der festgesetzten Großbaumpflanzungen auf eine Fläche von mindestens 16 m² pro Baum mindestens 1,5 m hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken. Dabei sind die Bäume bündig, ohne Anhebung der Baumscheiben, in die Platzfläche zu integrieren.
- (6) Die Gemeinschaftstiefgarage GTGa unter den Baugebieten ist für die festgesetzten Baumpflanzungen durchgehend mindestens 1,2 m hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.
- (7) Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den Güteanforderungen der Grünordnungsfestsetzungen zu entsprechen.
- (8) Flachdächer ab einer Fläche von 100 m² sind zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm vorzusehen. Dies gilt nicht für notwendige technische Anlagen, nutzbare Freibereiche auf den Dächern und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichtes.
- (9) Die Fassaden von Innenhöfen der Kerngebiete sind mit Ausnahme der Südfassaden mit starkwüchsigen Kletterpflanzen zu begrünen.
- (10) Niederschlagswasser von befestigten Flächen der Baugrundstücke ist in Sickerflächen, Rigolen oder Sickerschächten zu versickern. Dies gilt auch für Niederschlagswasser von Dachflächen, das nicht zur Ersetzung von Trinkwasser verwendet wird.
- (11) Von den Festsetzungen zur Grünordnung kann geringfügig abgewichen werden, sofern die Zielsetzungen der Grünordnung eingehalten werden.
- (12) Die öffentliche Grünfläche in der Willy-Brandt-Allee kann in Nord-Süd-Richtung für die südlich angeordnete Tiefgaragenzu- und -ausfahrt mit einer Fahrbahn in maximal 6 m Breite unterbrochen werden.

§ 19

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft.