

## INTERNETFASSUNG - TEXTTEIL

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1728f, Teil 1  
der Landeshauptstadt München

Messestadt Riem  
Gewerbegebiet Nordost  
De-Gaspari-Bogen westlich und nördlich

(Teiländerung des Bebauungsplanes mit  
Grünordnung Nr. 1728 a)

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

## Satzungstext

des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1728 f, Teil 1  
der Landeshauptstadt München

Messestadt Riem  
Gewerbegebiet Nordost  
De-Gasperi-Bogen westlich und nördlich

(Teiländerung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1728 a)

vom ..... 17.08.99 .....

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 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, Gewerbegebiet Nordost, De-Gasperi-Bogen westlich und nördlich - Teil 1 -, wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom ..... 15.04.99 ..... angefertigt vom Städtischen Vermessungsamt am ..... 29.07.99 ..... und diesem Satzungstext.
- (3) Die vom vorliegenden Bebauungsplan erfaßten Teile des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1728 a (MüABl. 1995, S. 72) werden durch diesen Bebauungsplan Nr. 1728 f, Teil 1 verdrängt.

### § 2

#### Art der baulichen Nutzung

- (1) In den Gewerbegebieten sind nur folgende Nutzungen allgemein zulässig:
  - Gewerbebetriebe aller Art (§ 8 Abs. 2, Nr. 1, 1. Alt. BauNVO), außer
    - Betriebe die auf Forschung und Entwicklung sowie Ausstellung, Präsentation und Schulung beschränkt sind,
    - Einzelhandelsbetriebe,
  - Lagerhäuser,
  - Lagerplätze, sofern sie nicht als selbstständige Anlagen betrieben werden, sondern dem jeweiligen Gewerbebetrieb dienen, ihm räumlich zugeordnet sind und max. 40 % der Grundstücksfläche einnehmen.
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzung, sofern sie dem jeweiligen Gewerbebetrieb dient und ihm räumlich zugeordnet ist.
  - Anlagen für sportliche Zwecke.
- (2) Ausnahmsweise werden in den Gewerbegebieten nur folgende Nutzungen zugelassen:
  - a) Einzelhandelsbetriebe, soweit sie
    - im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und einen untergeordneten Flächenbedarf haben oder
    - der Nahversorgung der im Gewerbegebiet Beschäftigten bzw. Wohnenden mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen.

- b) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- (3) Vergnügungsstätten, Tankstellen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nicht zulässig.

### § 3

#### Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ 0,75) bis zu einer GRZ von maximal 0,8 ist zulässig, sofern dies durch Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen ausgelöst wird.
- (2) Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume sind zur Geschoßfläche mitzurechnen.
- (3) Die zulässige GFZ von 0,6 kann ausnahmsweise bis zu einer maximalen GFZ von 0,8 überschritten werden, sofern die Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten GRZ, der zulässigen Höhenentwicklung und der Stellplatznachweis gewährleistet werden.

### § 4

#### Bauweise

- (1) Für die Baugebiete ist offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Bei Teilung der Baugebiete in mehrere Baugrundstücke ist an deren seitlichen Grundstücksgrenzen eine Bebauung ohne seitlichen Grenzabstand zulässig, sofern
- bei gemeinsamem Grenzsanbau auch bei Hausgruppen die gemeinsame Gebäudefront eine Länge von 50 m nicht überschreitet oder
  - bei einseitigem Grenzsanbau an den jeweiligen Grundstücksgrenzen gewährleistet ist, daß die erforderlichen Abstandsflächen von dem betroffenen Grundeigentümer des Nachbargrundstückes übernommen und nicht überbaut werden oder, falls ein späterer, anschließender Grenzsanbau auf dem Nachbargrundstück erfolgt, die gemeinsame Gebäudefront ebenfalls eine Länge von 50 m nicht überschreiten wird.

### § 5

#### Höhenentwicklung

- (1) Die festgesetzten Traufhöhen beziehen sich auf das Niveau der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen.
- (2) Sämtliche baulichen Anlagen dürfen eine Gesamthöhe inklusive aller Dachaufbauten wie technischen Aufbauten, Dachausstiegen, Satellitenempfangs- und Antennenanlagen, Solaranlagen, etc. von 10,5 m nicht überschreiten.

### § 6

#### Dachform

In den Baugebieten sind ausschließlich Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 10° zulässig.

## § 7

Antennen und Satellitenempfangsanlagen

Antennen- sowie Satellitenempfangsanlagen an den Fassaden und auf den Dächern entlang der Straßen sind nicht zulässig.

## § 8

Lagerplätze

Lagerplätze (gem. § 2 Abs.1 der Satzung) sind in dem der Erschließungsstraße abgewandten Grundstücksbereich anzuordnen.

## § 9

Einfriedungen

- (1) Im Vorgartenbereich sind Einfriedungen nicht zulässig.
- (2) Einfriedungen sind entlang der Baulinien und an den seitlichen sowie rückwärtigen Grundstücksgrenzen als Mauern oder transparente, sockellose und begrünte Metallzäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,8 m zulässig.

## § 10

Zu- und Ausfahrten

- (1) Die Anzahl der Zu- und Ausfahrten der einzelnen Grundstücke wird beschränkt auf
  - eine Zu- und Ausfahrt bei Grundstücken mit einer erschließungsstraßenseitigen Frontlänge bis zu 50 m,
  - zwei Zu- und Ausfahrten bei Grundstücken mit einer über 50 m erschließungsstraßenseitigen Frontlänge.
- (2) Die Breite der Zu- und Ausfahrten ist auf das verkehrstechnisch erforderliche Minimum zu beschränken.

## § 11

Abstellplätze für Fahrräder

- (1) Für je 5 der nach den einschlägigen Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung pflichtigen Stellplätze für Nichtwohnnutzung ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen und bereitzuhalten.
- (2) Die Abstellfläche eines Fahrradabstellplatzes muß eine Fläche von mindestens 1,8 m x 0,7 m aufweisen.
- (3) Fahrradabstellplätze sind im Vorgartenbereich unzulässig.

## § 12

Nebenanlagen

Wertstoffsammelbehälter (Depotcontainer) werden in den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie in Vorgärten ausgeschlossen.

Aufstellflächen im übrigen Bereich sind in Übereinstimmung mit der Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke einzugrünen.

§ 13  
Werbeanlagen

- (1) Die Errichtung von Werbeanlagen auf dem Dach sowie an den Außenwänden über den Dachkanten der Gebäude hinaus ist unzulässig.
- (2) Werbeanlagen dürfen eine Höhe von maximal 3,50 m nicht überschreiten.
- (3) Werbeanlagen im Vorgartenbereich sind unzulässig.

§ 14  
Aufschüttungen/Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen im Vorgartenbereich sowie in weiteren Bereichen mit Wirkung auf den öffentlichen Raum bzw. auf Nachbargrundstücke sind nicht zulässig.

§ 15  
Immissionsschutz/Lärmschutz

- (1) Jeder Betrieb in den Gewerbegebieten muß Schallschutzmaßnahmen so treffen, daß die von ihm ausgehenden Geräusche an keinem Punkt außerhalb des Betriebsgeländes einen höheren Beurteilungspegel erzeugen, als wenn (bei ungehinderter Ausbreitung in den oberen Halbraum) von jedem Quadratmeter Grundfläche seines Betriebes der im Plan festgesetzte, immissionswirksame Schalleistungspegel abgestrahlt werden würde.
- (2) Die im Plan vorgegebenen, immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel gelten auch bei Änderungen und Erweiterungen im Planungsgebiet.
- (3) Im Planungsgebiet sind Wohnungen und Aufenthaltsräume, die Wohnzwecken dienen, sowie Räume vergleichbarer Schutzwürdigkeit, die zu den Verkehrswegen hin orientiert sind, gegen Außenlärm durch technische Vorkehrungen (z.B. Schallschutzfenster, erhöhtes Schalldämmmaß der Außenbauteile und dgl.) so zu schützen, daß bei geschlossenen Fenstern und Türen die Innenschallpegel gemäß VDI 2719, Tabelle 6, nicht überschritten werden.
- (4) Bei der Errichtung von einem Betrieb zugeordneten Wohnungen im Planungsgebiet ist nachzuweisen, daß die Beurteilungspegel dieses Betriebes um mindestens 6 dB(A) unter den Immissionsrichtwerten für Gewerbebetriebe von tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) liegen.

§ 16  
Grünordnung allgemein

- (1) Die zu pflanzenden Gehölze müssen zum Zeitpunkt der Pflanzung mindestens folgenden Qualitäten entsprechen:
  - große Bäume (Wuchshöhe über 20 m) Stammumfang (StU) 20 - 25 cm
  - Kiefern (Pinus silvestris) Höhe 275 - 300 cm
  - mittelgroße Bäume (Wuchshöhe 10 - 20 m) StU 18 - 20 cm
  - kleine Bäume (Wuchshöhe unter 10 m) StU 16 - 18 cm

Davon ausgenommen sind die im Plan als "Flächen landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen" festgesetzten Bereiche entlang dem De-Gasperri-Bogen. Hier gelten folgende Mindest-Pflanzqualitäten:

- Bäume StU 18 - 20 cm
- Kiefern (Pinus silvestris) 200 - 225 cm

- (2) Bei der Pflanzung von großen Bäumen innerhalb von Belagsflächen sind mindestens 16 m<sup>2</sup> große Baumscheiben bzw. 3 m breite Baumgräben vorzusehen. Für die Baumscheiben ist eine unverdichtete, durchwurzelbare Substrattiefe von mindestens 1,60 m einzuhalten. Für Kletterpflanzen ist ein Pflanzraum von mindestens 0,25 m<sup>2</sup> Fläche und 0,5 m unverdichtete, durchwurzelbare Substrattiefe vorzusehen.

- (3) In den im Plan als "Flächen landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen" festgesetzten Bereichen sind Arten der potentiell natürlichen Vegetation des Eichen-Kiefern-Waldes zu verwenden. Die Hinzunahme von Arten der potentiell natürlichen Vegetation des Eichen-Hainbuchen-Waldes ist möglich. Anstelle der Stieleiche (*Quercus robur*) können auch andere standortgerechte Eichen-Arten verwendet werden.

In den "landschaftsgerecht zu gestaltenden und zu begrünenden" Bereichen ist eine transparente Gehölzpflanzung nach dem Vorbild eines lichten Waldes zu entwickeln. Die Flächen sind extensiv zu pflegen, wobei im Umfeld der hainartigen Rasterpflanzung und der Spieleinrichtungen im Westen der zentralen öffentlichen Grünfläche eine der Nutzungsintensität angepaßte, intensivere Pflege möglich ist.

- (4) Von den Festsetzungen der Grünordnung kann in Lage und Fläche geringfügig abgewichen werden, soweit die Abweichung grünordnerisch vertretbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

#### § 17

#### Grünordnung im öffentlichen Raum

- (1) Die öffentlichen Verkehrsflächen sind in den dafür vorgesehenen Pflanzstreifen mit großen und mittelgroßen Bäumen im Regelabstand von 8 m zu bepflanzen. Die Straßenabschnitte sind mit je einer Art aus folgender Artenliste zu bepflanzen:

Kaiser-Linde	<i>Tilia vulgaris "Pallida"</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>

Die Baumgräben sind als Grasflächen zu gestalten.

- (2) In der zentralen öffentlichen Grünfläche kann ausnahmsweise im Bereich der hainartigen Rasterpflanzung im Westen ein Kiosk zugelassen werden, sofern das Gebäude weniger als 15 m<sup>2</sup> Grundfläche beansprucht und der umbaute Raum weniger als 30 m<sup>2</sup> beträgt.
- (3) Die im Plan als "Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen" festgesetzten Bereiche sind naturnah als Magerstandorte zu entwickeln und extensiv zu pflegen.
- (4) Für die Baumreihe entlang der öffentlichen Grünverbindung im Westen wird als Baumart festgesetzt:

Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
--------------	---------------------

#### § 18

#### Grünordnung auf Baugrundstücken

- (1) Die Freiflächen der Baugrundstücke sind entsprechend der planlichen und textlichen Festsetzungen zu bepflanzen. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- (2) Pro 300 m<sup>2</sup> der nicht überbauten Grundstücksflächen ist mindestens ein großer Baum zu pflanzen.

- (3) In den im Plan als "Flächen zu begrünen und zu bepflanzen" festgesetzten Bereichen (Vorgärten) sind standortgerechte Arten überwiegend aus der Artenliste der potentiell natürlichen Vegetation des Eichen-Kiefern-Waldes oder des Eichen-Hainbuchen-Waldes zu verwenden. Dabei können anstelle der Stieleiche (*Quercus robur*) auch andere standortgerechte Eichen-Arten verwendet werden.

Die Vorgärten sind als offene Grasflächen mit Bäumen zu gestalten.

Strauch- und Heckenpflanzungen sowie Koniferen mit Ausnahme von Kiefern sind in Vorgärten nicht zulässig.

Werden in den Vorgärten Flächen zur Versickerung von Regenwasser vorgesehen, so sind diese als flache Grasmulden auszubilden.

- (4) Das Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen der Baugrundstücke ist oberflächlich und möglichst breitflächig mit Bodenpassage zu versickern, z.B. in Grünflächen, Versickerungsmulden oder -gräben. Rigolen oder Sickerschächte sind ebenfalls zulässig, sofern nachgewiesen wird, daß die verfügbaren Flächen für oberflächige Versickerung nicht ausreichen.

Von der Versickerungspflicht ausgenommen ist das Niederschlagswasser von Freiflächen, auf denen grundwassergefährdende Nutzungen stattfinden. Der Nutzung von Niederschlagswasser ist Vorrang vor der Pflicht zur Versickerung einzuräumen.

- (5) Belagsflächen sind wasserdurchlässig (z.B. Pflaster mit Rasenfuge) auszuführen, soweit dies funktional möglich ist.
- (6) Die Dächer der Gebäude sind ab einer Fläche von 100 m<sup>2</sup> zu begrünen und in dieser Weise zu erhalten. 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.
- (7) Werden Bäume auf die Decken von Tiefgaragen gepflanzt, ist auf einer Fläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 1,20 m vorzusehen.

#### § 19 Inkrafttreten

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