

INTERNETFASSUNG – TEXTTEIL

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1417a
der Landeshauptstadt München
Riemer Straße, Gut Riem,
Bahnlinie München-Mühldorf,
An der Point, An der Seitenbreite
(Änderung des Bebauungsplanes Nr. 514a)
Teilbereich II
(Teiländerung des Teilbereiches 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 Seidbreite

(Änderung des Bebauungsplanes Nr. 514 a)

- Teilbereich II -

(Teiländerung des Teilbereiches I)

vom 08.02.2000

Die Landeshauptstadt München erläßt aufgrund der §§ 9 und 10 Abs. 1 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 Riemer Straße, Gut Riem, Bahnlinie München-Mühldorf, Graf-Lehndorff-Straße wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 19.08.1999, angefertigt vom Städtischen Vermessungsamt am 25.01.00 und diesem Satzungstext.

§ 2**Bäuweise**

Im nördlichen Bauraum des Gebietes WA 10 sind die Gebäude durchgehend ohne Zwischenräume zu errichten.

§ 3**Nutzungsmaß**

- (1) Die im Plan dargestellten Geschößflächenzahlen (GFZ) beinhalten den zulässigen Dachgeschößausbau.
- (2) Bei einer Aufteilung in Reihenhausgrundstücke kann auf den mittleren Grundstücken die zulässige Geschößflächenzahl überschritten werden. Die festgesetzte GFZ ist jedoch für das jeweilige Baugebiet insgesamt einzuhalten.
- (3) Bei der Ermittlung der Geschößflächenzahlen bleiben unberücksichtigt:
 - im WR 2 und WR 6 Garagen, die ganz oder teilweise im Gebäude integriert sind;
 - in Baugebieten mit Geschößwohnungsbau Rampen von Tiefgaragenzu- und -ausfahrten, soweit sie im Gebäude integriert sind.

§ 4 Dachformen

- (1) Für alle Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 40 Grad 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.

§ 5 Nebenanlagen

- (1) Als Nebenanlagen sind außerhalb des Bauraumes nur Gartengerätehäuschen bis zu einer Grundfläche von jeweils 7 m² 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.

§ 6 Private Grünfläche

Die private Grünfläche ist Gemeinschaftsanlage für das Gebiet WR 3.

§ 7 Dienstbarkeitsflächen

Von der Lage und Breite der dinglich zu sichernden Flächen kann unter Berücksichtigung der Belange der Grünordnung ausnahmsweise abgewichen werden, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

§ 8 Einfriedungen

Als Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und der öffentlichen Grünanlagen sind nur senkrechte Holzlattenzäune (Hanichelzäune) ohne Sockel bis 1,3 m Höhe zulässig.

§ 9 Bestandsschutz

Die in den Baugebieten WA 3 und WA 4 außerhalb des Bauraumes liegenden Gebäude oder -teile bleiben auch im Fall von genehmigungspflichtigen Bauvorhaben weiterhin unter den Voraussetzungen planungsrechtlich zulässig, daß damit nur eine unwesentliche Änderung oder Erweiterung des außerhalb des Bauraumes liegenden Bestandes verbunden ist (z.B. Anbau von Wintergärten) oder sich die Baumaßnahme innerhalb des festgesetzten Bauraumes erstreckt.

§ 10
Stellplätze, Garagen, Zufahrten

- (1) Im Baugebiet WA 5 ist die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen, Garagen oder Carports auf den gesamten Baugrundstücken zulässig.
- (2) In den übrigen Baugebieten ist, soweit im Bebauungsplan keine abweichenden Festsetzungen getroffen werden, die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen, Garagen und Carports nur innerhalb des Bauraumes zulässig.
- (3) Zwischen Garagen und verkehrsberuhigten Bereichen ist ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.
- (4) Anstelle der Garagen sind Carports zulässig.
- (5) Im Gebiet WR 3 sind Carports nur zulässig, wenn diese oben und zu den angrenzenden Wohngebieten hin geschlossen ausgebildet werden.
- (6) Es ist lediglich eine Zufahrt pro Grundstück zulässig. Bei einer Aufteilung in Grundstücke für Doppel- und Reihenhäuser sind - mit Ausnahme der Baugebiete WR 3 und WA 5 - die Zufahrten benachbarter Grundstücke nebeneinander anzuordnen.

§ 11
Tiefgaragen, Rampen, Zu- und Ausfahrten

- (1) Tiefgaragen sind nur eingeschossig, ausnahmsweise auch als Doppelstockanlagen (Duplex) 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) Die Rampen von Tiefgaragen sind 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.
- (4) 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.

§ 12
Immissionsschutz - Lärmschutz/Erschütterungsschutz

- (1) Folgende Bereiche liegen im Lärmeinwirkungsbereich der Bahnlinie München-Mühdorf, der Riemer Straße und der Graf-Lehndorff-Straße:
 - a) nach Norden und Osten orientierte Gebäudefronten im WA 10 (nördlicher Bauraum), WA 11 (nördlicher Bauraum) und WA 3 (Graf-Lehndorffstraße 41) sowie die Baugebiete WR 2, WR 4 und WR 5
 - b) die der Straße zugewandten Gebäudefronten in den Baugebieten WA 4 (Riemer Str. 339), WA 5 und WA 12
 - c) die Baugebiete WR 6, WA 4 (Graf-Lehndorff-Str. 1 a bis 15 b und Riemer Straße 335 a und 335 b) und WA 3 (Graf-Lehndorff-Str. 17 - 31)

In diesen Bereichen sind bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen technische Vorkehrungen nach Tabelle 8 der DIN 4109, November 1989, zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen.

Für die Festsetzung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind für die genannten Bereiche folgende Lärmpegelbereiche zugrunde zu legen:

Bereich a): Lärmpegelbereich II

Bereich b): Lärmpegelbereich IV

Bereich c): Lärmpegelbereich III

(2) Unzulässig sind bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden

- Wohnungen im Nordteil der Gebiete WA 10 und WA 11 mit überwiegender Orientierung der Aufenthaltsräume zum Schienenverkehr.
- Wohnungen entlang der Riemer Straße mit überwiegender Orientierung der Aufenthaltsräume zum Straßenverkehr.

(3) Bei der Errichtung von Wohngebäuden in den Baugebieten WA 10 und WA 11 ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch den Einbau von Spezialdämpfungsplatten, Verwendung schwerer Wandbaumaterialien und dgl.) sicherzustellen, daß die in der DIN 4150 vom Dezember 1992 "Erschütterungen im Bauwesen" Teil 2 unter Ziffer 5.3, Tabelle 1, Zeile 4 genannten Anhaltswerte "A" für die Beurteilung von Erschütterungsimmissionen in Wohnungen und vergleichbar benutzten Räumen eingehalten werden.

§ 13

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) Für den im Plan südlich der Gleisanlagen als "Fläche mit zu entwickelnder Vegetation" festgesetzten Bereich innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind überwiegend Arten der heimischen Vegetation in Anlehnung an die Arten des Eichen-Hainbuchen-Waldes zu pflanzen und extensiv zu pflegen.
- (3) Die Freiflächen der Baugrundstücke einschließlich der Decken von Tiefgaragen sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu begrünen, mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern unter Berücksichtigung von heimischen und standortgerechten Arten sowie Obstbäumen und sonstigen Fruchthölzern zu bepflanzen und zu erhalten. In den Vorgärten und 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) 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) |
| Berg-Ahorn | (Acer pseudoplatanus) |
| Roßkastanie | (Aesculus hippocastanum) |
| Spitz-Ahorn | (Acer platanoides) |
| Stiel-Eiche | (Quercus robur) |

Mindestpflanzqualität jeweils 20-25 cm Stammumfang.

- | | |
|---------------------|----------------------------------|
| 2. Wuchsklasse: | |
| Obstbäume | |
| Eberesche | (Sorbus aucuparia) |
| Mährische Eberesche | (Sorbus aucuparia var. Moravica) |
| Feld-Ahorn | (Acer campestre) |
| Hainbuche | (Carpinus betulus) |
| Rötdorn | (Crataegus laevigata) |

Mindestpflanzqualität jeweils 18-20 cm Stammumfang.

- (5) Die Freiflächen der Baugrundstücke sind ab einer Grundstücksgröße von 400 m² mit mindestens einem Baum 1. Wuchsklasse (Großbäume) pro angefangener 200 m² zu bepflanzen. Die Bäume müssen eine Mindestpflanzqualität von 20 - 25 cm Stammumfang aufweisen.
- (6) Auf der privaten Grünfläche östlich des WR 3 ist zur Einbindung des Bereiches eine heckenartige Pflanzung aus überwiegend heimischen Laubgehölzen herzustellen.
- (7) Wegeflächen, oberirdische Stellplätze und Zufahrten dürfen nicht vollständig versiegelt werden. Sie sind beispielsweise als wassergebundene Decken, Pflaster mit Rasenfugen oder Schotterrasen auszuführen.
Die Feuerwehrezufahrt im Bereich der öffentlichen Grünfläche westlich des WR 3 ist auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen und wasserdurchlässig zu gestalten.
- (8) Für Baumpflanzungen innerhalb von befestigten Flächen sind entweder durchgehende Pflanzstreifen von mindestens 2,50 m Breite oder Pflanzscheiben von mindestens 10 m² Größe herzustellen.
- (9) Oberirdische Stellplätze sind pro 5 Stellplätze mit mindestens einem standortgerechten Baum 1. Wuchsklasse (Großbaum) in einer Mindestpflanzqualität von 20-25 cm Stammumfang zu überstellen.
- (10) Die Anlage von Mietergärten bei Geschößwohnungen ist bis zu 50 % der Freiflächen der jeweiligen Grundstücke zulässig.
- (11) Das anfallende Niederschlagswasser, insbesondere in den nördlichen und westlichen Bereichen des WA 10 und westlich des WR 1, ist oberflächlich über begrünte naturnah gestaltete Flächen oder Sickermulden zu versickern, soweit dies ohne unverhältnismäßig hohen technischen Aufwand möglich ist und keine grundwassergefährdende Nutzung erfolgt.

- (12) Die den Grünflächen zugewandten Fassadenflächen in den Wohngebieten WA 10 und WR 1 sind in Abstimmung mit der Architektur mit ausdauernden, hochwüchsigen Kletterpflanzen zu begrünen und in dieser Weise zu erhalten. Die Garagenanlagen im WR 3 sind flächig zu begrünen und in dieser Weise zu erhalten.
Für Rank- und Schlingpflanzen sind Kletterhilfen anzubringen.
- (13) Flachdächer und flächgeneigte Dächer (bis 15°) einschließlich Dächer von Nebenanlagen ab einer Fläche von 100 m² sind zu begrünen. Davon ausgenommen sind vorhandene Gebäude und Dächer mit Anlagen für Solarenergiegewinnung.
- (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 tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch in Kraft.