

INTERNETFASSUNG – TEXTTEIL

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 925
der Landeshauptstadt München
Riesstraße (östlich), Gleisanlagen (westlich)
zwischen östlicher Verlängerung der Gneisenau-
und Gärtnerstraße

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

Satzungstext

des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 925
der Landeshauptstadt München

Riesstraße (östlich), Gleisanlagen (westlich)
zwischen östlicher Verlängerung der Gneisenau- und Gärtnerstraße

vom25.01.2000.....

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 der Bereich Riesstraße (östlich), Gleisanlagen (westlich) zwischen östlicher Verlängerung der Gneisenau- und Gärtnerstraße wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 12.10.1999, angefertigt vom Städtischen Vermessungsamt am04.01.2000..... und diesem Satzungstext.
- (3) Die vom vorliegenden Bebauungsplan erfaßte Straßenbegrenzungslinie des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1379 (MüABl.1983 S.139) wird übernommen und die Baugrenzen des einfachen Bebauungsplans gem. § 30 Abs.3 BauGB, werden durch diesen Bebauungsplan Nr. 925 verdrängt.

§ 2

Art der Nutzung

- (1) Von den nach § 8 BauNVO zulässigen Gewerbebetrieben werden Einzelhandelsbetriebe mit dem Verkaufssortiment Lebensmittel im Planungsgebiet ausgeschlossen.
Ausnahme ist Lebensmitteleinzelhandel in geringfügigem Umfang zur Versorgung der im Planungsgebiet Beschäftigten zulässig.
- (2) Im GE 2 sind die im § 8 Absatz 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen auch ausschließlich zulässig.
- (3) Im GE 1 sind Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nur zulässig, wenn sie flächenmäßig untergeordnet sind.

§ 3

Maß der Nutzung

Die im GE 1 festgesetzte Geschoßfläche (GF) und Grundfläche (GR) darf ausnahmsweise überschritten werden, sofern die insgesamt im Planungsgebiet festgesetzten Gesamtflächen (GF von 37600 m² und GR von 14000 m²) eingehalten werden und die Gewährleistung der maximalen Gesamtflächen auf geeignete Weise sichergestellt ist.

§ 4 Zulässige Grundfläche

Die im gesamten Planungsgebiet maximal zulässige Grundfläche (14.000 m²) kann durch die in § 19 Abs. 4 Ziffern 1 - 3 BauNVO aufgeführten Anlagen nur innerhalb des Bauraumes überschritten werden.

§ 5 Höhenentwicklung

- (1) Die höchstzulässigen Traufhöhen beziehen sich auf die absolute Höhenkote 508,10 über NN.
- (2) Im GE 1 kann in Teilbereichen diese Traufhöhe um bis zu 4 m überschritten werden, wenn dadurch ein Eingriff in durch Altlasten kontaminierte Flächen vermieden wird, der einen unverhältnismäßig hohen Sanierungsaufwand auslösen würde und die Behandlung dieser Fläche nicht aus Gründen der Gefahrenabwehr geboten ist.
- (3) Die im Plan festgesetzten maximalen Traufhöhen gelten auch für technische Aufbauten.

§ 6 Dachform

Ausnahmsweise sind flache Pultdächer mit einer Dachneigung von bis zu 10° zulässig, wenn die Firsthöhe von Pultdächern die im Plan festgesetzte Traufhöhe nicht überschreitet.

§ 7 Werbeanlagen

- (1) Die Errichtung von Werbeanlagen über den Dachkanten der Gebäude ist unzulässig.
- (2) Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten.
- (3) Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- oder Wechselbeleuchtung sowie sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.
- (4) Werbeanlagen an Gebäuden sind nur in Form von Firmenlogos und/oder Firmennamen in Einzelbuchstaben mit einer Schrifthöhe von maximal 1 m zulässig.
- (5) Werbeanlagen, die nach Süden mit Sichtbezug auf auf das bestehende Gebäude der Zeugen Jehovas orientiert sind, sind unzulässig.

§ 8 Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO).

§ 9 Stellplätze, Tiefgaragen

- (1) Die nach Art. 52 BayBO nachzuweisenden Stellplätze sind innerhalb des Bauraums in Tiefgaragen und ebenerdigen Stellplätzen nachzuweisen, dabei ist die festgesetzte GR einzuhalten.

- (2) Die zu erstellenden Stellplätze können ausnahmsweise bis auf 70 % der pflichtigen Stellplätze für Nichtwohnnutzung reduziert werden, wenn der Betriebsablauf dies rechtfertigt und öffentliche Belange nicht entgegenstehen.
- (3) Die erforderlichen Be- und Entlüftungsschächte für Tiefgaragen sind in die Gebäude zu integrieren, Entlüftungsschächte über das Dach zu führen.
- (4) Die Decke der Tiefgarage ist um mindestens 0,6 m unter Geländeniveau abzusenken und ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.
- (5) Bei Pflanzungen von großen Bäumen auf Tiefgaragen sind diese Bereiche pro Baum auf einer Fläche von mindestens 16,0 m² um 1,2 m abzusenken und ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.

§ 10 Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind in die Gebäude zu integrieren.

§ 11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, passiver Lärmschutz

- (1) Das Planungsgebiet liegt im Lärmeinwirkungsbereich des Georg-Brauchle-Rings, der Landshuter Allee und der Riesstraße. Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach Tabelle 8 der DIN 4109, November 1989, zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen.

Für die Festsetzung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen wird im Planungsgebiet der Lärmpegelbereich IV zugrundegelegt.

- (2) Ausnahmsweise kann von der in den festgesetzten Lärmpegelzonen erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen abgewichen werden, wenn durch entsprechende Fachgutachten nachgewiesen wird, daß in Aufenthaltsräumen von Wohnungen und vergleichbar genutzten Räumen bei geschlossenen Fenstern und Türen ein Innengeräuschpegel von 35 dB (A) bei Tag und 30 dB (A) bei Nacht nicht überschritten wird. Diese Innengeräuschpegel können bei Büroräumen um 5 dB (A), bei Gaststätten, Schalterräumen und vergleichbar genutzten Räumen um 10 dB (A) höher liegen.
- (3) Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 dürfen nur errichtet werden, wenn nachgewiesen wird, daß vor der Mitte der am stärksten betroffenen Fenster die Immissionsrichtwerte von tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) in der Fassung vom 26.08.1998 nicht überschritten werden.

§ 12 Grünordnung

- (1) Die Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke ist entsprechend der zeichnerischen Darstellung in Verbindung mit den sonstigen Satzungsbestimmungen vorzunehmen, zu pflegen und bei Ausfall der Arten, die vorwiegend aus der potentiellen natürlichen Vegetation zu wählen sind, zu ersetzen.

Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zu- und Ausfahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.

- (2) a) Zu begrünende und zu bepflanzende Flächen sowie nicht überbaute Freiflächen innerhalb der Bauräume sind, soweit funktionell möglich und mit der Erholungsnutzung vereinbar, als nährstoffarme, trockene Magerrasen- und Gehölzbereiche herzustellen.
 - b) Pro 200 m² Grundfläche ist ein großer Baum, Artenauswahl aus der potentiellen natürlichen Vegetation, mit Mindeststammumfang 20 - 25 cm, zu pflanzen.
 - c) Für nicht überbaute Bereiche innerhalb der Bauräume gilt entsprechendes.
- (3) Die dinglich zu sichernde Geh- und Radfahrfläche ist landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen sowie ihrem Charakter entsprechend offen und durchgängig auszuformen und vorzugsweise mit Gehölzen der potentiellen natürlichen Vegetation zu bepflanzen.
- (4) Bodenmodellierungen mit Ausnahme von Versickerungsanlagen sind ausgeschlossen. Ausnahmsweise können zur Sicherung schadstoffbeaufschlagter Flächen die festgesetzten Dienstbarkeitsflächen für Geh- und Radfahrrecht durch eine Erdüberdeckung um 30 cm gegenüber der nördlich angrenzenden Geländeoberkante überhöht werden.
- (5) Die Freiflächen der Baugrundstücke sind so zu gestalten, daß das anfallende Niederschlagswasser oberflächlich (in Vegetationsflächen, Mulden oder Gräben) zu versickern ist.
- (6) Die Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen sind ausschließlich mit Magerrasen und Gehölzen aus der potentiellen natürlichen Vegetation zu bepflanzen.
- (7) Dachflächen über 100 m² sind mit einer Mindestschicht von 15 cm zu begrünen. Dies gilt nicht bei Anordnung notwendiger technischer Anlagen nutzbarer Freibereiche sowie Solaranlagen oder sonstiger Energiegewinnungseinrichtungen. Bei Einrichtung nutzbarer Freibereiche sind diese intensiv zu begrünen.
- (8) Für Bäume in Belagsflächen sind offene Baumscheiben mit einer Mindestfläche von 16 m² vorzusehen.
- (9) Die Einzäunung zur öffentlich begehbaren Dienstbarkeitsfläche ist offen, maximal 1,5 m hoch und ohne Sichtschutzmaßnahmen zu gestalten.
- (10) Die vorgesehene Gestaltung der Freiflächen ist vom Bauherrn in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

§ 13 Inkrafttreten

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