

## INTERNETFASSUNG - TEXTTEIL

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1808  
der Landeshauptstadt München  
Messestadt Riem  
Towergrundstück  
Paul-Henri-Spaak-Straße südlich,  
Olof-Palme-Straße östlich  
(Teiländerung der Bebauungspläne  
mit Grünordnung Nr. 1728 a und Nr. 1850)

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

## Satzungstext

des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1808  
der Landeshauptstadt München

Messestadt Riem  
Towergrundstück  
Paul-Henri-Spaak-Straße südlich,  
Olof-Palme-Straße östlich

(Teiländerung der Bebauungspläne  
mit Grünordnung Nr. 1728 a und Nr. 1850)

vom..24.08.2004.....

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 Towergrundstück Paul-Henri-Spaak-Straße südlich und Olof-Palme-Straße östlich, wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 18.11.2003, angefertigt vom Städtischen Vermessungsamt am ..04.08.2004....., und diesem Satzungstext.
- (3) Die vom vorliegenden Bebauungsplan erfassten Teile der rechtsverbindlichen Bebauungspläne mit Grünordnung Nr. 1728 a (MüABI. 1995, S. 72) und Nr. 1850 (MüABI. 2000, S.214) werden verdrängt.

### § 2

#### Art der Nutzung

- (1) Im Gewerbegebiet sind zulässig:
  - a) Gewerbebetriebe aller Art (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) beschränkt auf:
    - Produktion, Fertigung, Vertrieb, Kundendienst mit jeweils zugeordneter Lagernutzung, die eine Wohnnutzung nicht wesentlich stören würden,
    - Forschung und Entwicklung,
    - Ausstellung, Präsentation und Schulung,
  - b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzung, sofern diese nicht ausschließlich auf Verwaltungszwecke ausgerichtet ist,
  - c) Anlagen für sportliche Zwecke, die ausschließlich in Gebäuden unterbracht sind.
- (2) Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind allgemein zulässig, ebenso die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten.

- (3) Nicht zulässig sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 allgemein zulässigen Lagerhäuser, Lagerplätze, die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen sowie Vergnügungsstätten, in denen sexuelle Darstellungen dargeboten werden (wie z. B. Sexkinos, Sexshops/ Videotheken mit Videokabinen, Peep-Shows) und Spielhallen.

### § 3

#### Nutzungsbeschränkungen und Lärmschutz

Im Gewerbegebiet ist die Errichtung von Betrieben und Anlagen unzulässig, deren je Quadratmeter Grundstücksfläche innerhalb des Planungsgebietes abgestrahlte Schalleistung tags/ nachts den im Bebauungsplan festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel [ $L_w = 60/50 \text{ dB (A)/m}^2$ ] überschreitet.

Dies gilt auch für die Änderung und Erweiterung von Betrieben und Anlagen.

### § 4

#### Stellplätze, Tiefgarage, Zu- und Ausfahrt, Anlieferung

- (1) Im Gewerbegebiet sind die Stellplätze in einer Tiefgarage bzw. in Tiefgaragen unterzubringen. Ausnahmsweise können die zu erstellenden Stellplätze bis auf 80 % der pflichtigen Stellplätze reduziert werden, wenn der Betriebsablauf dies rechtfertigt und öffentliche Belange nicht entgegenstehen.
- (2) Die Decken der Tiefgaragen sind außerhalb von Gebäuden um mindestens 0,6 m unter Geländeneiveau abzusenken und mit fachgerechtem Bodenaufbau zu bedecken.  
Bei Pflanzung von großen Bäumen (Wuchshöhe > 20 m) auf der Tiefgarage sind diese Bereiche pro Baum auf eine Fläche von mindestens 24 m<sup>2</sup> mindestens 1,20 m hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.
- (3) In den im Plan festgesetzten Zufahrtbereichen ist jeweils nur eine Zu- und Ausfahrt zulässig.
- (4) Ausnahmsweise ist eine geringfügige Abweichung von der Lage der Zu- und Ausfahrten zulässig, wenn die Abweichung mit öffentlichen, insbesondere verkehrsordnenden Belangen vereinbar ist.
- (5) Die Anlieferung ist im Bereich der Fassaden an der Paul-Henri-Spaak-, der Olof-Palme-Straße und der Straße Am Messesee nicht zulässig. Die Belagsflächen für die Anlieferung sind auf das technisch notwendige Maß zu reduzieren und soweit wie funktional möglich wasserdurchlässig auszubilden (z.B. Pflaster mit Rasenfuge).

### § 5

#### Einfriedungen

Einfriedungen werden südlich, westlich und nördlich des Bauraumes ausgeschlossen.

### § 6

#### Nebenanlagen

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

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauVO und untergeordnete oder unbedeutende bauliche Anlagen im Sinne von Art. 6 Abs. 8 BayBO nicht zugelassen.

## § 7

Dach- und Fassadengestaltung

- (1) Im Planungsgebiet sind ausschließlich Flachdächer zulässig.
- (2) Dachaufbauten sind unzulässig. Ausgenommen sind technische Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie gemäß Abs. 4.
- (3) Technische Anlagen wie z. B. Antennen, Satellitenempfangsanlagen und Sendemasten sind an den Fassaden an der Paul-Henri-Spaak-Straße, Olof-Palme-Straße und der Straße Am Messesee, auf den Dächern sowie am und auf dem Tower nicht zulässig.
- (4) Technische Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind nur auf den Dächern zulässig; sie sind straßenseitig von den Gebäudekanten mindestens um 3 m zurückzusetzen und dürfen gegenüber der Attika um maximal 1 m aufgekantet sein.

## § 8

Höhenentwicklung, Abgrabungen und Aufschüttungen

- (1) Die Höhenlage der Bebauung wird bezogen auf den Höhenbezugspunkt 524,45 m über NN mit einer Wandhöhe von 19,30 m festgesetzt.  
Die Wandhöhe wird für die straßenbegleitende Bebauung an der Paul-Henri-Spaak-Straße, Olof-Palme-Straße und der Straße Am Messesee zwingend festgesetzt.  
In den Bereichen des Bauraums, die vom öffentlichen Raum nicht einsehbar sind, kann die zwingend festgesetzte Wandhöhe unterschritten werden.
- (2) Bodenmodellierungen (insbesondere Abgrabungen, Aufschüttungen) mit Wirkung auf die Paul-Henri-Spaak-Straße, Olof-Palme-Straße und die Straße Am Messesee werden ausgeschlossen.

## § 9

Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen müssen sich in Umfang, Größe, Form und Farbgebung sowie Materialwahl in die Architektur der Gebäude und in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen.
- (2) Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung sowie sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.
- (3) Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten und sind nur innerhalb des Bauraums zulässig.
- (4) Werbeanlagen müssen parallel zur Fassadenfläche angebracht werden.
- (5 a) An der nördlichen Stadtkante entlang der Paul-Henri-Spaak-Straße ist Werbung ausgeschlossen.  
Ausnahme ist je Nutzungseinheit innerhalb der realisierten Wandhöhe eine Werbeanlage in Form eines Firmenlogos und/oder Firmennamens in Einzelbuchstaben zulässig, sofern es sich hierbei um eine Werbeanlage an der Stätte der Leistung handelt.  
Firmenlogos dürfen nur wie Einzelbuchstaben und nicht flächenhaft wirken.

- (5 b) In den übrigen Bereichen ist Werbung bis zur Brüstung des 1. Obergeschosses zulässig. An der Olof-Palme-Straße und an der Straße Am Messesee ist oberhalb der Brüstung des 1. Obergeschosses jedoch innerhalb der realisierten Wandhöhe je Nutzungseinheit nur eine Werbeanlage an der Stätte der Leistung in Form eines Firmenlogos und/oder Firmennamens in Einzelbuchstaben zulässig. Im Bereich zum Messeparkhaus hin sind oberhalb der Brüstung des 1. Obergeschosses jedoch innerhalb der realisierten Wandhöhe nur Werbeanlagen in Form von Firmenlogos und/oder Firmennamen in Einzelbuchstaben zulässig.
- (5 c) Am und auf dem denkmalgeschützten Tower sind keine Werbeanlagen zulässig.

## § 10

### Fahrradabstellplätze

- (1) Bei der Errichtung von baulichen Anlagen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind Fahrradabstellplätze in ausreichender Zahl und Größe, sowie in geeigneter Beschaffenheit herzustellen und dauerhaft bereitzuhalten.
- (2) Die Fahrradabstellplätze sind auf dem Baugrundstück und überwiegend in die Gebäude integriert vorzusehen. 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 Fahrradstellplätze:
- Für Nichtwohnnutzung ist für je fünf der gemäß „Richtlinien für den Stellplatzbedarf in der Landeshauptstadt München“ pflichtigen Kfz-Stellplätze ein Fahrradabstellplatz zu errichten.
  - Die Anzahl der erforderlichen Fahrradabstellplätze ist zu erhöhen, wenn im Einzelfall ein höherer Abstellbedarf zu erwarten ist. Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze kann ermäßigt werden, wenn im Einzelfall ein niedrigerer Bedarf zu erwarten ist.
- (4) Jeder Abstellplatz muss direkt zugänglich sein, wobei eine ausreichende Bewegungsfläche vorhanden sein muss.
- (5) Die Fahrradstellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen oder Treppen mit Rampen gut zugänglich und verkehrssicher zu erreichen sein.

## § 11

### Grünordnung

- (1) Pro 200 m<sup>2</sup> der nicht überbauten Grundstücksflächen ist mindestens ein großer (Wuchshöhe > 20 m) standortgerechter Baum mit einem Mindeststammumfang von 20 - 25 cm zu pflanzen, dabei sind die bestehenden Abwasserkanäle zu berücksichtigen. Die Baumpflanzungen sollen in Baumgräben mit einer Mindestbreite von 3,00 m angeordnet sein. Bei Einzelstandorten ist eine Mindestpflanzfläche von 24 m<sup>2</sup> vorzusehen.
- (2) Die Dächer der Gebäude sind ab einer Fläche von 100 m<sup>2</sup> zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm vorzusehen. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind das Dach des Towers sowie die Bereiche der Dächer, die Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichtes dienen.
- (3) Die im Plan gekennzeichneten Fassaden sind flächig mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen in Abstimmung auf die Architektur zu begrünen.

- (4) Das Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen der Baugrundstücke ist oberflächlich und möglichst breitflächig zu versickern, z.B. in Grünflächen, Versickerungsmulden oder -gräben.  
Dabei sind eventuell noch mit Mineralölkohlenwasserstoff belastete Bodenschichten im Bereich der Sickerkegel auszuheben.  
Ausnahmsweise können Rigolen zugelassen werden, sofern nachgewiesen wird, dass die Flächen für nur oberflächige Versickerung nicht ausreichen.
- (5) Die dinglich zugunsten der Allgemeinheit zu sichernden Flächen (Geh- und Radfahrrechtsflächen) im Süden des Planungsgebietes sind offen und durchlässig zu gestalten und auf das südlich angrenzende Messevorfeld abzustimmen.
- (6) Die zu begrünenden und zu bepflanzenden Flächen nördlich des Bauraums sind als offene Wiesenflächen mit Bäumen (überwiegend Waldkiefer, Pinus sylvestris) zu gestalten.
- (7) Die landschaftsgerecht zu gestaltenden und zu begrünenden Flächen des Sondergebiets Neue Messe München sind auf die angrenzende Randeingrünung dieses Sondergebiets abzustimmen.
- (8) Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.
- (9) Die Bepflanzung der Freiflächen der Baugrundstücke ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen.  
Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.  
Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- (10) Von den Festsetzungen der Grünordnung kann in Lage und Fläche abgewichen werden, soweit die Abweichung grünordnerisch vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

## § 12 Inkrafttreten

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