

INTERNETFASSUNG - TEXTTEIL

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

Messestadt Riem
Gewerbegebiet Messestadt Ost
Paul-Henri-Spaak-Straße südlich
De-Gasperi-Bogen westlich

(Teiländerung der Bebauungspläne mit
Grünordnung Nr. 1728a und 1728f, Teil 1)

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

Satzungstext

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

Messestadt Riem
Gewerbegebiet Messestadt Ost
Paul-Henri-Spaak-Straße südlich
De-Gasperi-Bogen westlich

(Teiländerung der Bebauungspläne mit
Grünordnung Nr. 1728a und Nr. 1728f, Teil 1)

vom 15.11.2005

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 Messestadt Ost Teil 2, Paul-Henri-Spaak-Straße südlich und De-Gasperi-Bogen westlich wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 06.04.2005, angefertigt vom Städtischen Vermessungsamt am 28.10.2005, und diesem Satzungstext.
- (3) Die vom vorliegenden Bebauungsplan erfassten Teile der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 1728a (MüABI. 1995, Seite 72) und 1728f, Teil 1 (MüABI. 1999, S. 209) werden durch diesen Bebauungsplan Nr. 1728f, Teil 2 verdrängt.

§ 2

Gewerbegebiete

- (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 maximal 40 % der Grundstücksfläche einnehmen und,
 - wenn sie in dem der Erschließungsstraße abgewandten Grundstücksbereich angeordnet sind,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzung, sofern sie dem jeweiligen Gewerbebetrieb dient und ihm räumlich zugeordnet ist,
 - Tankstellen,
 - Anlagen für sportliche Zwecke.

- (2) Ausnahmsweise werden in den Gewerbegebieten folgende Nutzungen zugelassen:
- a) Einzelhandelsbetriebe, soweit sie
 - im unmittelbar 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 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 Geschossflächenzahl (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
- a) bei gemeinsamem Grenzanbau auch bei Hausgruppen die gemeinsame Gebäudefront eine Länge von 50 m nicht überschreitet oder
 - b) bei einseitigem Grenzanbau an den jeweiligen Grundstücksgrenzen gewährleistet ist, dass die erforderlichen Abstandsflächen von dem betroffenen Grundeigentümer des Nachbargrundstückes übernommen und nicht überbaut werden.
Im Falle eines späteren, anschließenden Grenzanbaus auf dem Nachbargrundstück darf die gemeinsame Gebäudefront ebenfalls eine Länge von 50 m nicht überschreiten.

§ 5

Höhenentwicklung, Höhenlage

- (1) Die festgesetzten max. zulässigen Wandhöhen 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

Es sind ausschließlich Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 10° zulässig.

§ 7 Antennen und Satellitenempfangsanlagen

Antennen- sowie Satellitenempfangsanlagen sind an den Fassaden der Gebäude nicht zulässig. Sie sind auf den Dachflächen - von den Außenkanten mindestens um das Maß ihrer Höhe zurückgesetzt - zulässig.

§ 8 Einfriedungen

- (1) Im Vorgartenbereich sind Einfriedungen nicht zulässig.
- (2) Einfriedungen sind entlang der Baulinien und an den seitlichen sowie rückwärtigen Grundstücksgrenzen bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig.
- (3) Einfriedungen sind als transparente, sockellose und begrünte Metallzäune oder als Mauern zulässig. Dabei sind Mauern entlang der öffentlichen Randeingrünung zur Paul-Henri-Spaak-Straße und zum De-Gasperi-Bogen ausgeschlossen.

§ 9 Nebenanlagen

Nebenanlagen, wie z.B. Wertstoffsammelbehälter (Depotcontainer), Trafostationen etc., werden in den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie in Vorgärten ausgeschlossen. Aufstellflächen im übrigen Bereich sind in Übereinstimmung mit der Gestaltung der Freiflächen auf den Baugrundstücken einzugrünen.

§ 10 Fahrradabstellplätze

- (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 anzuordnen. Im Vorgartenbereich sind sie jedoch unzulässig. 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) Jeder Abstellplatz muss direkt zugänglich sein, wobei eine ausreichende Bewegungsfläche vorhanden sein muss.
- (4) Die Fahrradabstellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen oder Treppen mit Rampen gut zugänglich und verkehrssicher zu erreichen sein.

§ 11 Werbeanlagen

(1) Allgemeine Regelungen:

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 und sich der Architektur unterordnen.
2. Die Errichtung von Werbeanlagen über der Wandhöhe der Gebäude bzw. der Oberkanten der Attika, d.h. auch Werbeanlagen in Form von Aufbauten auf dem Dach, ist unzulässig.
3. Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbung sowie sich bewegende Werbeanlagen (wie z.B. Light-Boards, Videowände) sind ausgeschlossen. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten und sind auf öffentlichem Grund sowie im Vorgartenbereich ausgeschlossen.

(2) Regelungen für Werbung mit Wirkung auf die Stadtkanten und den Übergang zur freien Landschaft:

Entlang der Paul-Henri-Spaak-Straße und des De-Gasperri-Bogens ist je Nutzungseinheit nur eine Werbeanlage nur an der Stätte der Leistung nur in Form von Firmennamen in Einzelbuchstaben und/ oder Firmenlogos zulässig.

§ 12 Aufschüttungen, Abgrabungen

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

§ 13 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.

§ 14 Immissionsschutz – Lärmschutz

- (1) Jeder Betrieb in den Gewerbegebieten muss Schallschutzmaßnahmen so treffen, dass die von ihm ausgehenden Geräusche an keinem schutzbedürftigen Punkt außerhalb des Betriebsgeländes einen höheren Beurteilungspegel erzeugen, als wenn von jedem Quadratmeter Grundfläche seines Betriebes der nachstehend aufgeführte und im Plan eingetragene immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel abgestrahlt werden würde. Die Vergleichsrechnung ausgehend von den festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln ist nach DIN ISO 9613-2 unter Einrechnung der Dämpfung aufgrund der Luftabsorption A_{atm} sowie aufgrund des Bodeneffektes A_{gr} (vereinfachte Formel), sowie einer Korrektur $C_{met} = 0$ (Mitwindwetterlage) mit einer Quellhöhe von 0,5 m über dem Boden durchzuführen. Folgende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel werden festgesetzt:

GE1: 60 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts

GE2: 60 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts

- (2) Die im Plan vorgegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel gelten auch bei Änderungen und Erweiterungen im Planungsgebiet.
- (3) In den Baugebieten GE1 und GE2 sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nur zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass vor den Fenstern bei Ausschöpfung der zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel für die nicht zum eigenen Grundstück gehörigen Flächen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbegebiete nicht überschritten werden.

§ 15 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-Gasperi-Bogen. Hier gelten folgende Mindest-Pflanzqualitäten:

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

- (2) Bei der Pflanzung von großen Bäumen innerhalb von Belagsflächen sind mindestens 24 m² große Baumscheiben bzw. 3 m breite Baumgräben vorzusehen. Für die Baumscheiben ist ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 1,20 m einzuhalten.
- (3) In den im Plan als „Flächen landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen“ festgesetzten Bereichen sind Arten der potenziell natürlichen Vegetation des Eichen-Kiefern-Waldes zu verwenden. Die Hinzunahme von Arten der potenziell natürlichen Vegetation des Eichen-Hainbuchen-Waldes ist möglich. Anstelle der Stieleiche (*Quercus robur*) können auch andere standortgerechte Eichen-Arten verwendet werden.
Die Gehölzpflanzungen in diesen Bereichen sind transparent nach dem Vorbild eines lichten Waldes zu entwickeln. Im Bereich der Baugrundstücke sind zur Abschirmung der Betriebsflächen zusätzlich Sträucher in Anlehnung an die potenziell natürliche Vegetation zu pflanzen.
Die Flächen sind extensiv zu pflegen.
- (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.

§ 16 Grünordnung im öffentlichen Raum

- (1) Innerhalb der ostwestgerichteten öffentlichen Verkehrsfläche ist entlang der Südseite eine Baumreihe in einem durchgehenden Baumgraben mit einer Mindestbreite von 3 m und einem Regelabstand von 8 m zu pflanzen. Der Baumgraben kann für Zufahrten, deren Breite auf das funktional erforderliche Mindestmaß zu reduzieren ist, unterbrochen werden.
Entlang der Nordseite der ostwestgerichteten Verkehrsfläche sind mindestens 10 Großbäume zu pflanzen.
Dabei ist als Baumart Spitzahorn (*Acer platanoides*) zu verwenden.

- (2) Für die Baumreihe entlang der nordsüdgerichteten öffentlichen Grünverbindung im Westen wird als Baumart die Vogelkirsche (*Prunus avium*) festgesetzt.

§ 17

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 200 m² 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 potenziell 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.

Einer eventuellen 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 m² zu begrünen und in dieser Weise zu erhalten. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm vorzusehen. Dies gilt nicht für notwendige technische Anlagen, zu Erholungszwecken nutzbare Freibereiche auf den Dächern und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichtes.
- (7) Bei Pflanzung von großen Bäumen auf der Tiefgarage sind diese Bereiche pro Baum auf eine Fläche von mindestens 10 m² um 1,20 m abzusenken und ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.
Alternativ ist auch eine entsprechende Aussparung innerhalb der Tiefgarage möglich.

§ 18

In-Kraft-Treten

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