

INTERNETFASSUNG - TEXTTEIL

Bebauungsplan
mit Grünordnung Nr. 1728m

der Landeshauptstadt München

Messestadt Riem
4. Bauabschnitt Wohnen
Edinburghplatz südlich

(Teiländerung des Beb.Pl.Nr. 1728d, Teil 1)

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

Satzungstext

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1728 m
der Landeshauptstadt München

Messestadt Riem

4. Bauabschnitt Wohnen

Edinburghplatz südlich

(Teiländerung des Bebauungsplans
mit Grünordnung Nr. 1728 d, Teil 1

vom 26.01.2011

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. 81 und 6 Abs. 5 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 des 4. Bauabschnittes Wohnen der Messestadt Riem südlich des Edinburghplatzes wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 12.10.2010, angefertigt vom städtischen Vermessungsamt am 07.12.20 , und diesem Satzungstext.
- (3) Der vom vorliegenden Bebauungsplan erfasste Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1728 d, Teil 1 (MüAbl. 1999, S. 21) wird durch diesen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1728 m verdrängt.

§ 2

Nutzungsgliederung in den allgemeinen Wohngebieten

- (1) Die allgemeinen Wohngebiete WA 2, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7, WA 8 und WA 9 bestehen aus jeweils zwei Teilen.
- (2) In den allgemeinen Wohngebieten sind folgende nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen und nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nur in den Gebäuden, die unmittelbar am zentralen Stadtraum (U-1422) liegen, allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig:
 - Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen.

In allen übrigen Gebäuden ist nur Wohnnutzung zulässig.

- (3) In den Erdgeschossen folgender Gebäude sind in den Eckbereichen am zentralen Stadt-
raum (U-1422) nur die in Abs. 2 genannten Nichtwohnnutzungen zulässig:
- Eckgebäude U-1422/U-1650 im allgemeinen Wohngebiet WA 2.2,
 - Eckgebäude U-1422/U-1652 im allgemeinen Wohngebiet WA 4.2,
 - Eckgebäude U-1422/U-1440 im allgemeinen Wohngebiet WA 5.2,
 - Eckgebäude U-1422/U-1440 im allgemeinen Wohngebiet WA 8.1 und
 - Eckgebäude U-1422/U-1651 im allgemeinen Wohngebiet WA 10.
- (4) Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind nicht zulässig.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Flächen für Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließ-
lich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände
sind bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.
- (2) In den allgemeinen Wohngebieten darf die insgesamt für das jeweilige Baugebiet festge-
setzte Geschossfläche um das Maß überschritten werden, das sich aus Flächen von Ge-
meinschaftsräumen, Abstellräumen für Kinderwägen, Fahrräder und Mobilitätshilfen sowie
Müll- und Wertstoffräumen ergibt, sofern diese Räume in die Erdgeschosse integriert wer-
den, leicht erreichbar und gut zugänglich sind und die Überschreitung insgesamt nicht
mehr als 2 % der für das Baugebiet festgesetzten Geschossfläche beträgt und alle sonsti-
gen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Höhenentwicklung eingehal-
ten werden.
- (3) In den allgemeinen Wohngebieten darf die zulässige Geschossfläche zusätzlich um das
Maß notwendiger Flächen für Tiefgaragenzu- und -ausfahrten, die in die Gebäude inte-
griert werden, überschritten werden.
- (4) Die für das jeweilige Baugebiet festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die
Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten
werden.

§ 4

Bauweise

Entlang der Baulinien ist die Bebauung innerhalb der festgesetzten Bauräume durchgehend und
ohne Gebäudezwischenräume zu errichten.

§ 5

Bauraumüberschreitungen

- (1) Entlang der Baulinien werden Bauraumüberschreitungen ausgeschlossen. Ausgenommen
davon sind Vordächer bis maximal 1,20 m Tiefe an den öffentlichen Verkehrsflächen (Stra-
ßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung).
- (2) Die Baugrenzen können nur an den dem Wohnhof zugewandten Gebäudelängsseiten mit
Terrassen und Einzelbalkonen um bis zu 2,00 m überschritten werden.
- (3) Die Baulinien an der Westseite der allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 6 können um

maximal 1,50 m Tiefe für Abstellräume für Gartengeräte mit einer Grundfläche von maximal 1 m² überschritten werden.

§ 6

Höhenentwicklung

Die festgesetzten Wandhöhen in den Baugebieten WA 1, WA 6, WA 7 und WA 12 beziehen sich auf das Niveau der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Oberkante Gehweg). Sind unterschiedliche Höhenangaben vorhanden, so ist der Höhenbezugspunkt für die Gebäudeoberkante zu mitteln.

§ 7

Dachform, Dachgestaltung, Dachaufbauten

- (1) In den allgemeinen Wohngebieten sind ausschließlich Flachdächer zulässig.
- (2) Dachaufbauten sind nur für jeweils einen Ausstieg pro gemeinschaftlichem Treppenhaus und nur bis maximal 18 m² Grundfläche und einer Höhe von maximal 2,60 m über der Dachfläche zulässig. Sie sind um mindestens das Maß ihrer Höhe von allen Gebäudekanten zurückzusetzen.
- (3) Dachaufbauten für technische Anlagen und einer Höhe von maximal 2,60 m sind nur zulässig, soweit sie ihrer Art und ihrem Zweck entsprechend nur auf dem Dach errichtet werden können und die Funktionsfähigkeit des Gebäudes sichern. Sie sind um mindestens das Maß ihrer Höhe von allen Gebäudekanten zurückzusetzen.
- (4) Technische Anlagen zur Solarnutzung sind nur als Anlagen in der Dachfläche mit einer Höhe von maximal 1,00 m über der Attika zulässig. Sie sind um mindestens das Maß ihrer Höhe, straßenseitig jedoch um mindestens 3,00 m von der Gebäudekante zurückzusetzen.
- (5) Umwehrungen von Dachterrassen sind nur als Anlagen in der Dachfläche mit einer Höhe von maximal 1,00 m über der Attika zulässig. Sie sind um mindestens das Maß ihrer Höhe, straßenseitig jedoch um mindestens 3,00 m von der Gebäudekante zurückzusetzen.

§ 8

Antennen und Satellitenempfangsanlagen

- (1) Antennen und Satellitenanlagen sind an allen Fassaden bzw. vor die Fassade tretenden Gebäudeteilen nicht zulässig.
- (2) Auf den Dachflächen sind sie mindestens um das Maß ihrer Höhe, straßenseitig jedoch mindestens um 3,00 m von den Gebäudekanten zurückgesetzt zulässig.

§ 9

Höhenniveau, Bodenrelief

- (1) In den allgemeinen Wohngebieten sind die Erdgeschosse um mindestens 0,70 m und höchstens 1,00 m gegenüber den angrenzenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen anzuheben. Davon ausgenommen sind die Erdgeschosszonen mit Nichtwohnnutzung am zentralen Stadtraum (U-1422).
- (2) Das Erdgeschossniveau der in § 2 Abs. 3 festgesetzten Nichtwohnnutzungen darf gegenüber den angrenzenden Verkehrsflächen nicht angehoben werden.

- (3) Die Wohnhöfe sind auf das Niveau der Erdgeschosse anzuheben.
- (4) Die zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Gebäuden bzw. Gebäudefluchten liegenden Vorgärten dürfen gegenüber dem Niveau der öffentlichen Verkehrsflächen nicht angehoben werden.
- (5) Die zwischen den öffentlichen Grünflächen und den Gebäuden bzw. Gebäudefluchten liegenden Gärten auf der West- und Südkante der allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 7 dürfen bis maximal 0,50 m über das Niveau der angrenzenden öffentlichen Grünflächen angehoben werden. Davon ausgenommen sind die Dienstbarkeitsflächen nach § 16.
- (6) Unterschiedliche Höhenniveaus der Baugebiete sind mit baulichen Elementen zu gestalten. Dabei dürfen die einzelnen Elemente nicht höher als 0,50 m sein. Landschaftliche Bodenmodellierungen sind ausgeschlossen. Dies gilt nicht für Kinderspielflächen.

§ 10

Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- (2) In den öffentlichen Verkehrsflächen sind Werbeanlagen nicht zulässig. In den Wohngebieten sind sie nur innerhalb der Bauräume und nur in der Erdgeschosszone der Gebäude zulässig.
- (3) Werbeanlagen müssen sich in ihrer Anordnung, in Umfang, Größe, Form und Farbgebung, Lichtwirkung sowie Materialwahl in die Architektur der Gebäude und in das Straßen-, Orts-, und Landschaftsbild einfügen. Sie dürfen die Fassaden der Gebäude nicht dominieren und müssen sich der Architektur unterordnen.
- (4) Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselwerbebeleuchtung, Wechselwerbeanlagen sowie sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.
- (5) Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.

§ 11

Nebenanlagen

- (1) Notwendige Nebenanlagen sind außerhalb der Bauräume bis zu maximal 1 % der festgesetzten Geschossfläche des jeweiligen Baugebietes zulässig. Von der Begrenzung ausgenommen sind Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen.
- (2) Für Nebenanlagen sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 10 ° zulässig. Die Gesamthöhe darf 2,50 m nicht überschreiten.
- (3) In den zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Gebäuden bzw. Gebäudefluchten liegenden Vorgärten sind Nebenanlagen ausgeschlossen. Davon ausgenommen sind nicht überdachte Fahrradabstellplätze.
- (4) In den zwischen den öffentlichen Grünflächen und den Gebäuden bzw. Gebäudefluchten liegenden Gärten auf der West- und Südkante der allgemeinen Wohngebiete WA 1 mit WA 7 sind Nebenanlagen unzulässig. Davon ausgenommen sind nur überdachte Abstellmöglichkeiten für Gartengeräte mit einer Grundfläche von maximal 1 m² pro Erdgeschosswohnung, sofern sie direkt an die Hauptgebäude angebaut sind.
- (5) In den Gebäudezwischenräumen sind Nebenanlagen ausgeschlossen. Davon ausgenommen sind nicht überdachte Fahrradabstellplätze.

- (6) Oberirdische Wertstoffsammelbehälter werden in den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ausgeschlossen.

§ 12

Einfriedungen

- (1) Einfriedungen sind in den allgemeinen Wohngebieten ausgeschlossen. Davon ausgenommen sind die von den Regelungen in Abs. 2 und 3 betroffenen Bereiche.
- (2) Einfriedungen sind zum Schutz von privaten, individuell genutzten Wohnungsgärten als offene, sockellose Zäune mit einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig. Sie sind nicht zulässig
- in Vorgärten mit Ausnahme des allgemeinen Wohngebiets WA 11 entlang der Achse U-1439 östlich der Gebäudeflucht an der U-1422,
 - in den Gebäudezwischenräumen in einem Bereich von mindestens 4,00 m ab der straßenseitigen Gebäudeflucht und
 - in den Dienstbarkeitsflächen nach § 16.
- (3) Einfriedungen der direkt an der Straßenverkehrsfläche der Achse U-1439 liegenden privat genutzten Wohnungsgärten des allgemeinen Wohngebiets WA 11 sind als Schnitthecken oder als Schnitthecken mit dahinter liegenden offenen, sockellosen Zäunen mit einer Höhe von jeweils maximal 1,50 m zulässig.

§ 13

Stellplätze, Tiefgaragen

- (1) Auf den Baugrundstücken sind die Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen.
- (2) Tiefgaragenzu- und -ausfahrten sind an den Straßenverkehrsflächen U-1422, U-1439 und U-1440 anzuordnen. Soweit mehrere Tiefgaragen innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes angeordnet werden, sind die Tiefgaragen als Anlagen mit gemeinschaftlicher Tiefgaragenzu- und -ausfahrt oder als Gemeinschaftsanlagen auszubilden.
- (3) Tiefgaragenzu- und -ausfahrten sind baulich in die Hauptgebäude zu integrieren. In den Gebäuden an der Südseite der U-1422/U-1440 dürfen sie im allgemeinen Wohngebiet WA 6.2 nur westlich und im allgemeinen Wohngebiet WA 7.1 nur östlich der Straßenfluchten der U-1422 angeordnet werden
- (4) Die Decken der Tiefgaragen sind außerhalb von Gebäuden mindestens um 1,20 m unter die Oberkante des angehobenen Wohnhofs abzusenken und mindestens 1,20 m hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken. Ausnahmen bilden die direkten Anschlussbereiche der Tiefgaragenrampen und Belagsflächen.

§ 14

Abstellplätze für Fahrräder

Für Nichtwohnnutzung sind Fahrradabstellplätze in ausreichender Anzahl innerhalb der Baugrundstücke oberirdisch oder in Tiefgaragen nachzuweisen. Sie müssen leicht erreichbar und gut zugänglich sein. Sie müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen oder Treppen mit Rampen gut zugänglich und verkehrssicher zu erreichen sein. Auf Art. 46 Abs. 2 BayBO bei Wohnnutzung wird hingewiesen.

§ 15**Lärmschutz**

- (1) An folgenden Gebäudeseiten sind nachts schutzbedürftige Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder anderen technisch geeigneten Maßnahmen zur Belüftung auszustatten, sofern diese nicht über ein Fenster an einer Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite belüftet werden können:
- An den Nordfassaden in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 12 entlang des Edinburghplatzes,
 - an den Westfassaden in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 entlang des Riemer Parks,
 - an den Ostfassaden in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA 2,
 - an den Westfassaden in den allgemeinen Wohngebieten WA 10, WA 11 und WA 12 entlang der öffentlichen Verkehrsfläche U-1422 und
 - an den Nordfassaden im allgemeinen Wohngebiet WA 10 entlang der öffentlichen Verkehrsfläche U-1439.
- (2) Tiefgaragenzu- und -ausfahrten müssen eingehaust werden, eine Gebäudedurchfahrt als Einhausung ist möglich. Die Wände der Einhausung müssen innenseitig schallabsorbierend ausgekleidet werden und einen Absorptionskoeffizienten von $\alpha \geq 0,6$ bei 500 Hz aufweisen. Die Einhausung ist mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß von mindestens $R_w = 25$ dB auszuführen. Abdeckungen in den Tiefgaragenabfahrten, z.B. für eine Regenrinne, sind dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend lärmarm auszuführen. Die Tiefgaragenzu- und -ausfahrten sind dem Stand der Technik entsprechend zu errichten und zu betreiben. Der Lärmbeitrag der baulich-technischen Einrichtungen (Rolltor, Regenrinne usw.) darf die Geräuschabstrahlung an den Tiefgaragenzu- und -ausfahrten durch die Kraftfahrzeuge nicht wesentlich erhöhen ($< 2,1$ dB(A)).

§ 16**Dienstbarkeitsflächen**

- (1) Die dinglich zu sichernden Flächen im Westen der allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 6.1 dienen der Herstellung, Pflanzung und Pflege einer einheitlichen Schnitthecke als Übergang zur öffentlichen Grünfläche Riemer Park.
- (2) Sie sind dinglich in der Weise zu sichern, dass der Landeshauptstadt München ein Betretungsrecht für die Dienstbarkeitsflächen sowie ein Recht zur Vornahme von Gehölzpflanzungen im Sinne von Absatz 1 und deren sachgerechter Pflege eingeräumt wird.

§ 17**Grünordnung allgemein**

- (1) Für Baumpflanzungen in Baumgräben sind diese mit einer Mindestbreite von 3,00 m auszuführen. In angrenzenden Straßenbereichen ist eine fachgerechte Erweiterung des Wurzelraumes unter dem Straßenkörper herzustellen. Bei Einzelstandorten in Belagsflächen ist für große Bäume eine Mindestpflanzfläche von 24 m², für mittelgroße Bäume und kleine bzw. Obstbäume eine Mindestpflanzfläche von 12 m² vorzusehen.

Die Baumscheiben können überdeckt ausgeführt werden.

- (2) Die Mindestpflanzgrößen für als zu pflanzen festgesetzte Bäume betragen:
- für große Bäume (Endwuchshöhe > 20 m) 20/25 cm Stammumfang,
 - für mittelgroße Bäume (Endwuchshöhe 10 - 20 m) 18/20 cm Stammumfang,
 - für kleine Bäume (Endwuchshöhe < 10 m) 16/18 cm Stammumfang.
- (3) Von den Festsetzungen der Grünordnung kann in Lage und Fläche geringfügig 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.

§ 18

Grünordnung auf Baugrundstücken

- (1) Pro angefangene 200 m² der nicht überbauten Grundstücksflächen der Baugebiete ist mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen. Der Anteil großer Bäume (Endwuchshöhe > 20 m) muss dabei mindestens ein Drittel betragen.
- (2) Die im Plan festgesetzten Versickerungsgräben sind als flache Rasenmulden ohne Sträucher zu gestalten.
- (3) Dächer sind ab einer Fläche von 100 m² zu begrünen. Davon ausgenommen sind Gebäude über drei Geschosse, notwendige technische Anlagen, für Erholungszwecke nutzbare Freibereiche auf den Dächern (z.B. Dachgärten) oder Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichtes.
- Bei der Dachbegrünung ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm vorzusehen.
- (4) Das Niederschlagswasser ist in den im Plan festgesetzten Versickerungsgräben oberflächlich zu versickern, soweit dies hinsichtlich Entfernung und Lage der zu entwässernden Flächen technisch möglich ist. Sonstiges Niederschlagswasser ist in Rigolen zu versickern. Unterbrechungen der Sickergräben für Hauszugänge sind zulässig.
- (5) Feuerwehrezufahrten sind mit wasserdurchlässigem Aufbau und begrünt (z.B. Schotterterrassen, Pflaster mit Rasenfuge) herzustellen.
- (6) Der Anteil der Wohnungsgärten in den Wohngebieten darf jeweils maximal 50 % der nicht überbauten Grundstücksflächen umfassen.
- (7) Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die angrenzenden Festsetzungen zur Grünordnung der Baugrundstücke entsprechend.
- (8) Zugänge, Zufahrten, Wege, Terrassen und weitere für die Freiraum- und Erholungsnutzung erforderlichen Belagsflächen sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- (9) Belagsflächen sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung notwendig sind.
- (10) Die nach Art. 7 Abs. 2 BayBO herzustellenden Kinderspielplätze sind ausschließlich in den allgemeinen Wohngebieten nachzuweisen.
- (11) 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.
- (12) Die Gestaltung der Freiflächen ist in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der gemäß § 1 Abs. 4 der Bauvorschriftenverordnung mit den Bauunterlagen einzureichen ist.

§ 19**Grünordnung auf öffentlichen Grünflächen**

Die Flächen des östlichen Grünzuges sind als offene Rasen- oder Wiesenflächen mit Bäumen zu begrünen und können mit Wegen, Platzflächen und Erholungseinrichtungen ausgestattet werden. Im südlichen Teil des Grünzuges, südlich der Straßenverkehrsfläche U 1440, ist ein Spielplatz anzulegen.

§ 20**Grünordnung auf öffentlichen Verkehrsflächen**

- (1) Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist für jeden Straßenzug je eine gesonderte Baumart zu verwenden.
Für die zwei Plätze (Quartiersplatz, Grüner Anger) sind jeweils eigene, verschiedene Bäume einer Baumart zu verwenden.
Für die Ost-West-Achsen U-1439 und U-1440 sind die Baumarten aus den östlich anschließenden Bauabschnitten (Linde, Rosskastanie) fortzuführen.
- (2) Die Fußgängerbereiche (Quartiersplatz, Grüner Anger) sind als weitgehend baumüberstellte Plätze mit urbanem Charakter und Aufenthaltsfunktion für Fußgänger zu gestalten.

§ 21**In-Kraft-Treten**

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1728 m tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft.