

INTERNETFASSUNG – TEXTTEIL

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1855
der Landeshauptstadt München
Preußenstraße, Lerchenauer Straße
und Moosacher Straße
(Änderung des Beb.Pl.Nr. 442 und
Teiländerung der Beb.Pl.Nr. 18 b Teil 2 und Nr. 482)

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

Satzungstext

des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1855
der Landeshauptstadt München

Preußenstraße, Lerchenauer Straße
und Moosacher Straße

(Änderung des Beb.Pl.Nr. 442 und
Teiländerung der Beb.Pl.Nr. 18 b Teil 2 und Nr. 482)

vom 12.02.2003

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 zwischen Preußenstraße, Lerchenauer Straße und Moosacher Straße wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 11.11.2002, angefertigt vom Städtischen Vermessungsamt am 07.01.2003, und diesem Satzungstext.
- (3) Der für das Planungsgebiet geltende gemäß § 173 Abs. 3 Bundesbaugesetz (BBauG) übergeleitete Bebauungsplan, der vom vorliegenden Bebauungsplan erfasste Bebauungsplan Nr. 442 (MüABl. Nr. 16 vom 07.06.1968) und die erfassten Teilbereiche der Bebauungspläne Nr. 18b Teil 2 (MüABl. Nr. 17 vom 20.06.1971) und 482 (MüABl. Nr. 19 vom 10.07.1969) werden von diesem Bebauungsplan Nr. 1855 verdrängt.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

- (1) Im Mischgebiet (MI) sind in folgenden Bauräumen ausschließlich Gebäude nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (Wohnen) zulässig:
 - a) Bauraum A, mit der Festsetzung IV +TG, nördlich der öffentlichen Grünfläche in den Obergeschossen sowie im Erdgeschoss westlich des festgesetzten Durchganges.
 - b) In den Bauräumen B, C, D, E und F.
- (2) Im Mischgebiet (MI) sind im Bauraum A mit Ausnahme des Bereichs nördlich der öffentlichen Grünfläche mit der Festsetzung IV + TG nur Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässig (Geschäfts- und Bürogebäude), wobei entlang der Moosacher Straße, mit der Festsetzung IV und V im Erdgeschoss auch eine Nutzung nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften) mit Ausnahme von Betrieben des Beherbergungsgewerbes zulässig ist.

Ferner ist im Mischgebiet (MI) im Bauraum A mit der Festsetzung III+TG bzw. I / FD im Erdgeschoss neben einer Nutzung nach § 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (Geschäfts- und Bürogebäude) auch eine Nutzung nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO (sonstige Gewerbebetriebe) zulässig.

- (3) Im Mischgebiet (MI) ist im Bauraum A, mit der Festsetzung IV +TG, nördlich der öffentlichen Grünfläche, östlich des festgesetzten Durchganges, im Erdgeschoss auf einer Geschossfläche von insgesamt 450 m² ausschließlich eine Kindertagesstätte (2 Kindergartengruppen) mit Aufenthaltsräumen für Spiel- und Kommunikationszwecke sowie Sozial- und Nebenräumen in direkter Zuordnung zur Außenspielfläche zu errichten.
- (4) Im Mischgebiet (MI) ist im Bauraum G neben einer Nutzung nach § 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (Geschäfts- und Bürogebäude) im Erdgeschoss auch eine Nutzung nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften) mit Ausnahme von Betrieben des Beherbergungsgewerbes zulässig.
- (5) Im Mischgebiet (MI) ist im Bauraum H nur eine Nutzung nach § 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (Geschäfts- und Bürogebäude) zulässig.
- (6) Im Gewerbegebiet GE 1 mit der Festsetzung P ist ausschließlich ein Parkhaus zur Unterbringung von ca. 1050 betriebseigenen, pflichtigen Stellplätze des südlich der Preußenstraße vorhandenen Industriegebietes zulässig.
- (7) In den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 sind Büro- und Verwaltungsnutzungen nur zulässig, soweit sie einem auf dem jeweiligen Grundstück bestehenden oder anzusiedelnden Gewerbebetrieb dienen.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die zulässigen Geschossflächen können im Mischgebiet (MI) um die Flächen der im Bereich der Bauräume festgesetzten Durchgänge überschritten werden.
- (2) Dachaufbauten für notwendige technische Einrichtungen, die der Funktion des Gebäudes dienen, sind bei der Berechnung der zulässigen Geschossfläche nicht anzurechnen.
- (3) Zwischen den Bauräumen A, H und G im Mischgebiet (MI) sind geringfügige Geschossflächenverschiebungen von bis zu 200 m² zulässig, sofern rechtlich gesichert wird (z.B. durch eine entsprechende Dienstbarkeit), dass die zulässige Gesamtgeschossfläche nicht überschritten wird. Ausgenommen von der Geschossflächenverschiebung ist der Bauraum A im Mischgebiet (MI) mit der Festsetzung IV-TG nördlich der öffentlichen Grünfläche.
- (4) Das Parkhaus im GE 1 darf maximal zwei unterirdische Parkebenen aufweisen.

§ 4

Dinglich zu sichernde Flächen

- (1) Die festgesetzten Geh-, Radfahr- und Fahrrechtsflächen sind so auszuführen, dass sie auch von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen sowie von Fahrzeugen zur Pflege der öffentlichen Grünflächen befahren werden können.
- (2) Die dinglich zu sichernden Flächen sind an die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen verkehrs- und behindertengerecht anzuschließen.
- (3) Auf der im Plan dargestellten, mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Bayerischen Motorenwerke belasteten Fläche ist ein Industriegleis in Hochlage zulässig.
- (4) Von der festgesetzten Lage der Geh-, Radfahr- und Fahrrechtsflächen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn z. B. technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und wenn die Abweichung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

§ 5 Stellplätze, Tiefgaragen

- (1) Die Anzahl der zu schaffenden Stellplätze wird für die Nichtwohnnutzung im Mischgebiet (MI) auf 75 % der gemäß den Richtzahlen der Landeshauptstadt München nach Art. 52 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) nachzuweisenden Stellplätze beschränkt.
- (2) Die gemäß Art. 52 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erforderlichen und herzustellenden Stellplätze sind im Mischgebiet in Tiefgaragen unterzubringen.
- (3) Tiefgaragen sind soweit wie möglich unter den Gebäuden anzuordnen.
- (4) Ausnahmsweise sind geringfügige Abweichungen von den Grenzen der Tiefgaragen und von der Lage der Zu- und Ausfahrten zulässig, wenn technische Gründe dies erfordern und die Abweichung auch unter Wahrung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- (5) Die Decken der Tiefgaragen außerhalb der Gebäude sind um 0,60 m, im Bereich von Großbaumpflanzungen um 1,20 m abzusenken und entsprechend hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.
- (6) Entlüftungsanlagen von Tiefgaragen sind in die Gebäude zu integrieren und über Dach zu führen.
- (7) In der im Mischgebiet (MI) an der Ecke Lerchenauer/ Preußenstraße im Bereich des Bauraumes G festgesetzten ebenerdigen Stellplatzanlage sind ausschließlich zusätzliche Besucherstellplätze für die im Bauraum G möglichen Nutzungen zulässig.
- (8) Im Mischgebiet (MI) sind unterhalb des bestehenden Industriegleises im Bereich nördlich der Preußenstraße und südlich der Ost-West-Wegeverbindung (G+R-Fläche) bis zu 20 zusätzliche Besucherstellplätze zulässig. Die Zufahrt hat von der Preußenstraße aus zu erfolgen.

§ 6 Bauweise

Für die Bebauung im Mischgebiet (MI) in den Bauräumen A und H sowie im Gewerbegebiet GE 1 entlang der Moosacher Straße wird geschlossene Bauweise vorgeschrieben. Die Bebauung ist hier durchgehend und ohne Zwischenräume zu errichten.

§ 7 Abstandsflächen

Im Mischgebiet (MI) im Bauraum H gelten die Abstandsflächen gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

§ 8 Höhenentwicklung

- (1) Die Wandhöhen (WH) werden ab Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (mittlere Straßenoberkante) bzw. des angrenzenden natürlichen Geländes gerechnet.
- (2) Dachaufbauten für notwendige technische Einrichtungen, die der Funktion der Gebäude dienen (z.B. Aufzugsmaschinenräume und Wärmerückgewinnungsanlagen), sind über die mögliche Wandhöhe hinaus bis zu einer Höhe von max. 3,0 m und einer Fläche von max. 30% des darunterliegenden Geschosses zulässig, wenn diese gestalterisch zufriedenstellend ausgebildet werden, allseitig zurückgesetzt sind und die Abstandsflächensituation des Bauraumes H nach Südosten sowie des Bauraumes A nach Nordwesten zu der außerhalb des Planumgriffs liegenden Bebauung nicht verschlechtert wird.

- (3) Bei Realisierung von Terrassengeschossen sind diese allseitig von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen und auf max. 2/3 der Fläche des darunterliegenden Geschosses zu beschränken, wobei an bis zu zwei Gebäudeseiten ein Versatz um Wandstärke in Verbindung mit einem Materialwechsel zulässig ist, wenn hierdurch die Abstandsflächensituation des Bauraumes H nach Südosten sowie des Bauraumes A nach Nordwesten zu der außerhalb des Planumgriffs liegenden Bebauung nicht verschlechtert wird.
- (4) Auf der Decke des Parkhauses (WH 19 m) ist eine offen und transparent gestaltete Umwehrgang bis zu einer Höhe von max. 1,1 m zulässig.
- (5) Im gesamten Planungsgebiet mit Ausnahme der Gewerbegebiete GE 1 bis GE 3 darf zwischen der fertigen Fußbodenoberkante des Erdgeschosses und dem anschließenden Geländeniveau eine Höhendifferenz von max. 0,1 m nicht überschritten werden.

§ 9 Dachform

Im gesamten Planungsgebiet sind mit Ausnahme des Bauraumes E mit der Festsetzung IV und des Bauraumes F nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis zu 10 ° Dachneigung und Dachüberstände bis max. 0,60 m zulässig.

§ 10 Lärmschutz und Nutzungsbeschränkungen

- (1) Für Fassadenbereiche, an denen der maßgebliche Außenlärm nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ die Grenzwerte bei Aufenthalts- und Büroräumen überschreitet, sind geeignete passive Schutzvorkehrungen am Gebäude zu treffen.
- (2) Bei den Gebäuden der abschirmenden Lärmschutzbebauung beiderseits des Industriegleises der Firma BMW ist bei der Ausführung der Fassaden darauf zu achten, dass voll-reflektierende Konstruktionen (z.B. Glasfassaden) vermieden werden.
- (3) Im Bauraum A mit der Festsetzung IV+TG nördlich der öffentlichen Grünfläche sind an der dem Parkhaus zugewandten Fassade (Nordfassade) Fenster von Aufenthaltsräumen, mit Ausnahme von Küchen und Nebenräumen der Kindertagesstätte, unzulässig.
- (4) In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 ist die Errichtung von Betrieben und Anlagen unzulässig, deren je Quadratmeter Grundstücksfläche innerhalb der Baugebiete abgestrahlte Schalleistung tags- bzw. nachtsüber folgende im Bebauungsplan festgesetzte immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel überschreitet:

GE 1:	$L_{w,T}$	=	63dB (A) / m ²	$L_{w,N}$	=	48dB (A) / m ²
GE 2:	$L_{w,T}$	=	60dB (A) / m ²	$L_{w,N}$	=	45dB (A) / m ²
GE 3:	$L_{w,T}$	=	60dB (A) / m ²	$L_{w,N}$	=	45dB (A) / m ²

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

- (5) Jeder Betrieb in den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 3 muss Schallschutzmaßnahmen so treffen, dass die von ihm ausgehenden Geräusche an keinem Punkt außerhalb des Betriebsgeländes einen höheren Beurteilungspegel erzeugen, als wenn (bei ungehinderter Ausbreitung im oberen Halbraum) von jedem Quadratmeter Grundfläche seines Betriebes die oben festgesetzten Schalleistungspegel abgestrahlt würden.
- (6) Ausnahmsweise kann im GE 1 (Parkhaus) von der Einhaltung der festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel abgewichen werden, wenn gewährleistet ist, dass durch geeignete aktive Schallschutzmaßnahmen am Parkhaus an allen relevanten Immissionsorten (geplante Wohngebäude im MI, bestehende Wohngebäude an der Preußen-/ Pommernstraße, geplante Bürogebäude -hier muss der Orientierungswert für den Beurteilungszeitraum Tag eingehalten werden-) die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 sicher eingehalten werden. Der Immissionspegel an den Immissionsorten ist der Summenpegel aus allen vier relevanten Gewerbegebieten (GE 1, GE 2, GE 3 sowie Fa. BMW südlich der Preußenstraße).

§ 11 Nebenanlagen

- (1) Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind mit Ausnahme von Fahrradabstellrichtungen (überdacht oder nichtüberdacht) sowie Spieleinrichtungen im Bereich der Freifläche der Kindertagesstätte nur innerhalb der festgesetzten Bauräume zulässig.
- (2) Nebenanlagen wie Trafostationen, Müllbehälterstandorte bzw. Mülltonnenräume sind in den Gebäuden oder in Tiefgaragen unterzubringen.

§ 12 Werbeanlagen in den Gewerbegebieten GE 1 – GE 3

- (1) Die Errichtung von Werbeanlagen über den Dachkanten der Gebäude ist unzulässig.
- (2) Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von maximal 3,50 m nicht überschreiten.
- (3) Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- oder Wechselbeleuchtung sowie sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.

§ 13 Untergeordnete Bauteile

Im gesamten Mischgebiet können die Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile im Sinne des Art. 6 Abs. 3 Satz 7 Bayerische Bauordnung (BayBO), wie Wintergärten, Terrassen, Erker und Balkone um bis zu 1,2 m Tiefe auf maximal 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite überschritten werden.

§ 14 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen sind mit Ausnahme der Gewerbegebiete und der Freifläche für die Kindertagesstätte ausgeschlossen.
- (2) Sofern Einfriedungen in den Gewerbegebieten bzw. an der Kindertagesstätte errichtet werden, sind diese nur als transparente Metallzäune bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig.
- (3) Ausnahmsweise können in den Gewerbegebieten höhere Einfriedungen zugelassen werden, wenn zwingende betriebliche Gründe, z. B. aus Gründen des Werkschutzes, dies erfordern.

§ 15 Grünordnung

- (1) Die Bepflanzung der Freiflächen der Baugrundstücke ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen zu erhalten.
- (2) Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.
- (3) Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- (4) Von den Festsetzungen 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.

- (5) Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.
- (6) Die im Plan als zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Flächen sind zu begrünen und mit standortgerechten Bäumen verschiedener Wuchsordnung und Sträuchern zu bepflanzen. Pro 200 qm dieser Flächen ist dabei mindestens ein großer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Mindeststammumfang 20/25 cm. Im Plan oder aufgrund anderer Rechtsvorschriften (z.B. Freiflächengestaltungssatzung) als zu erhalten oder zu pflanzen festgesetzte Bäume sind anzurechnen.
Dabei ist die Bepflanzung so zu situieren, dass sie nicht in das Regellichtraumprofil des Industriegleises (Abstand zur Gleisachse mindestens 2,20 m) hineinragt.
- (7) Für im Plan festgesetzte Baum- und Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte Arten zu verwenden. Für große Bäume (Endwuchshöhe mindestens 20 m) gilt ein Mindeststammumfang von 20/25 cm, für mittelgroße und kleine Bäume (Endwuchshöhe weniger als 20 m) ein Mindeststammumfang von 18/20 cm.
- (8) In der öffentlichen Verkehrsfläche ist eine Reihe von Großbäumen in einem Baumgraben von mindestens 2,5 m Breite zu pflanzen.
- (9) Bei Pflanzung von Großbäumen in Belagsflächen ist eine spartenfreie, offen durchwurzelbare Pflanzfläche von mindestens 24 qm vorzusehen.
- (10) Die öffentliche Grünfläche ist parkartig mit Gehölzen, Freiflächen und einem Spielplatz zu gestalten und gegenüber der umliegenden Geländeoberfläche um mindestens 0,8 m abzusenken.
- (11) In den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 sind mindestens 20 % der Grundstücke zu begrünen und zu bepflanzen.

Ausnahmsweise kann davon abgewichen werden, wenn durch Um- bzw. Neubaumaßnahmen die Bestandsituation nur unerheblich verändert wird.

In diesem Fall ist jedoch ein Nachweis vorzulegen, ob die fehlende Begrünung ersatzweise auf bestehenden Dach- bzw. Tiefgaragenflächen erfolgen kann.

Dabei sind die ersatzweise begrüneten Dach- bzw. Tiefgaragenflächen im Verhältnis zu ebenerdig, nicht unterbauten Grünflächen in folgendem Verhältnis anzurechnen:

- bis zu 9 cm Substratstärke zu 20 %
- bis zu 29 cm Substratstärke zu 35 %
- bis zu 59 cm Substratstärke zu 50 %
- bis zu 119 cm Substratstärke zu 65 %
- darüberhinaus zu 80 %

- (12) Die im Plan gekennzeichneten Fassaden des Parkhauses im GE 1 sind in Abstimmung auf die Architektur flächig mit hochwüchsigen und ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen.
- (13) Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer von gewerblich genutzten Gebäuden und dem Parkhaus sind mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratstärke von 10 cm zu begrünen.
Ausgenommen sind hiervon gewölbte Dachformen und Bereiche mit Terrassennutzung, notwendige technische Anlagen und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts.
- (14) Die vorgesehene Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen ist vom Bauherrn in einem gesonderten Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der gemäß § 1 Abs. 5 Bauvorlagenverordnung mit dem Bauantrag einzureichen ist.

§ 16 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1855 tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft.