

INTERNETFASSUNG - TEXTTEIL

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1904
der Landeshauptstadt München
Georg-Reismüller-Straße (östlich),
Ludwigsfelder Straße (südlich),
Bahnlinie München-Treuchtlingen (westlich)
und östliche Verlängerung der Höcherstraße

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

Satzungstext

des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1904
der Landeshauptstadt München

Georg-Reismüller-Straße (östlich),
Ludwigsfelder Straße (südlich),
Bahnlinie München-Treuchtlingen (westlich)
und östliche Verlängerung der Höcherstraße

vom 26.04.2006

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 Georg-Reismüller-Straße (östlich), Ludwigsfelder Straße (südlich), Bahnlinie München-Treuchtlingen (westlich) und östliche Verlängerung der Höcherstraße wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 24.10.2005, angefertigt vom Städtischen Vermessungsamt am 04.04.2006, und diesem Satzungstext.
- (3) Der für das Planungsgebiet geltende gemäß § 173 Abs. 3 Bundesbaugesetz (BBauG) übergeleitete Bebauungsplan wird durch diesen Bebauungsplan Nr. 1904 verdrängt.

§ 2

Art der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet (GE)

- (1) Das Gewerbegebiet (GE) besteht aus den Bereichen GE 1 mit GE 5.
- (2) Im gesamten Gewerbegebiet sind die allgemein zulässigen Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) und die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) ausgeschlossen.
- (3) In den Bereichen GE 1, 3 und 4 sind die allgemein zulässigen Lagerplätze ausgeschlossen.
- (4) Die Art der Nutzung in den Bereichen GE 2 und GE 5 (Teilbereiche Nord und Süd-Ost) wird wie folgt gegliedert:
 - a) Allgemein zulässige Nutzungen (§ 8 Abs. 2 BauNVO):
 - Gewerbebetriebe aller Art (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) mit Ausnahme von Betrieben die auf
 - Forschung und Entwicklung sowie Ausstellung, Präsentation und Schulung beschränkt sind und Einzelhandelsbetrieben,
 - Lagerhäuser,

- Lagerplätze in den der Erschließungsstraße abgewandten Grundstücksbereichen, sofern sie nicht als selbständige Anlagen betrieben werden, sondern dem jeweiligen Gewerbebetrieb dienen, ihm räumlich zugeordnet sind und maximal 60 % der Grundstücksfläche einnehmen.
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzung, sofern sie dem jeweiligen Gewerbebetrieb dient, ihm räumlich zugeordnet und flächenmäßig deutlich untergeordnet ist.
- b) Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (§ 8 Abs. 3 BauNVO):
- Betriebe, die auf Forschung und Entwicklung sowie Ausstellung, Präsentation und Schulung beschränkt sind, soweit sie der Nachnutzung von unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden oder Gebäudeteilen dienen und die Nutzung mit den denkmalpflegerischen Belangen vereinbar sind,
 - Anlagen für sportliche Zwecke, ebenfalls soweit sie der Nachnutzung von unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden oder Gebäudeteilen dienen und die Nutzung mit den denkmalpflegerischen Belangen vereinbar sind,
 - Einzelhandelsbetriebe, soweit sie im unmittelbaren 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.

§ 3

Art und Maß der baulichen Nutzung im Sondergebiet Fachmarkt (SO Fachmarkt)

- (1) Das Sondergebiet Fachmarkt dient der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einem Kernsortiment im nicht zentrenrelevanten Bereich gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nrn. 2 und 3 BauNVO.
- (2) Zulässig sind Gebäude für Verkaufszwecke und Einrichtungen, die damit in funktionalem betrieblichem Zusammenhang stehen, wie
- a) Büros,
 - b) Parkieranlagen,
 - c) Lagerräume und eingehauste Lagerplätze,
 - d) betriebliche Sozialeinrichtungen,
 - e) sonstige Zubehör- und Nebenräume.
- (3) Verkaufsfläche
- a) Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird begrenzt auf
 - 6.200 m² für die überdachte Verkaufsfläche und
 - 1.450 m² für die Freiverkaufsfläche.
 - b) Zur Verkaufsfläche zählen
 - Flächen, die dem Verkauf dienen, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen,
 - Kassenzonen und Schaufenster, soweit sie dem Kunden zugänglich sind,
 - Lagerflächen in den Fällen der integrierten Lagerhaltung bzw. des Verkaufs ab Lager und
 - alle nicht in fest umbauten Räumen liegenden Verkaufsflächen (Freiflächen), soweit sie dauerhaft oder saisonal genutzt werden.

- c) Der Anteil des zentrenrelevanten Randsortiments darf einen Anteil von 10 % an der Verkaufsfläche nicht überschreiten.

§ 4

Gliederung nach der Schallausbreitung

- (1) Im Sondergebiet und im Gewerbegebiet ist die Errichtung von Betrieben und Anlagen zulässig, deren je Quadratmeter Grundstücksfläche innerhalb der Baugebiete abgestrahlte Schallleistung tags / nachts die folgenden festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel LWA“ in dB(A)/m² nicht überschreitet:

| Gebietsbezeichnung | in Schallausbreitungsrichtung West und Nord-West | | in Schallausbreitungsrichtung Nord-Ost | |
|--------------------|---|----------|---|----------|
| | Tag | Nacht | Tag | Nacht |
| GE 1 | 59 dB(A) | 44 dB(A) | 65 dB(A) | 50 dB(A) |
| GE 2 | 60 dB(A) | 45 dB(A) | 63 dB(A) | 48 dB(A) |
| GE 3 | 58 dB(A) | 43 dB(A) | 65 dB(A) | 50 dB(A) |
| GE 4 | 58 dB(A) | 43 dB(A) | 63 dB(A) | 48 dB(A) |
| GE 5 Nord-Teil | 62 dB(A) | 47 dB(A) | 63 dB(A) | 48 dB(A) |
| GE 5 Süd-Ost-Teil | 60 dB(A) | 45 dB(A) | 65 dB(A) | 50 dB(A) |
| GE 5 Süd-West-Teil | 55 dB(A) | 40 dB(A) | 65 dB(A) | 50dB(A) |
| SO Fachmarkt | 60 dB(A) | 45 dB(A) | 63 dB(A) | 48 dB(A) |

- (2) Die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel gelten auch bei Änderungen und Erweiterungen im Planungsgebiet.
- (3) Die Schallausbreitungsberechnung ist nach dem überschlägigen Verfahren gemäß Gleichung 4 in Abschnitt A.2.4 der TA-Lärm mit $K_0 = 0$ dB durchzuführen.

§ 5

Höhenentwicklung

Die festgesetzten Traufhöhen beziehen sich auf das Niveau der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen.

§ 6

Bauweise

In den Bereichen GE 1, 3, 4 und 5 ist die Bebauung an der roten Baulinie durchgehend ohne Zwischenräume auszuführen.

§ 7

Dachform / Dachneigung

In den Baugebieten sind ausschließlich Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 10° zulässig.

§8 Dachaufbauten

- (1) Dachaufbauten wie technischen Aufbauten, Dachausstiege, Antennen- und Satellitenempfangsanlagen dürfen in der Summe maximal 20 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses einnehmen.
- (2) Sämtliche Dachaufbauten wie technischen Aufbauten, Dachausstiege, Satellitenempfangs- und Antennenanlagen, Solaranlagen etc. dürfen eine Höhe von 3 m über der festgesetzten Traufhöhe nicht überschreiten und sind mindestens 3 m von der Traufe abzurücken.
- (3) Solaranlagen dürfen bis zu einer Höhe von 2 m und bis zu einem Abstand von 3 m zur Gebäudekante errichtet werden.
- (4) Antennen- sowie Satellitenempfangsanlagen an den Fassaden und auf den Dächern entlang der Straßen sind nicht zulässig.

§ 9 Einfriedungen

- (1) In der Vorgartenzone entlang der internen Erschließungsstraße sind Einfriedungen ausgeschlossen.
- (2) Einfriedungen sind entlang der Baulinien und an den seitlichen sowie rückwärtigen Grundstücksgrenzen als transparente und begrünte Metallzäune ohne durchgehenden Sockel bis zu einer maximalen Höhe von 1,8 m zugelassen.
- (3) Im Bereich des Warenanlieferungshofes im Sondergebiet sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,5 m als Stabgitterzaun zulässig.
- (4) Die Flächen für besondere Entwicklungsmaßnahmen sind entlang der Baugrenze und zu den Flächen, die zu bepflanzen und zu begrünen sind, mit einem mindestens 1,5 m hohen Zaun einzufrieden, soweit keine bauliche Abgrenzung erfolgt. Eine Einfriedung innerhalb dieser Flächen und entlang der Ostgrenze ist nicht zulässig.

§ 10 Stellplätze

- (1) In den Bereichen GE 1, GE 3 und GE 4 sind die gemäß Art 52 BayBO erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen nachzuweisen. Ebenerdige Stellplätze sind innerhalb der Bauräume zulässig, sofern die durchgehende geschlossene Bebauung entlang der Georg-Reismüller-Straße gewährleistet ist.
- (2) Ausnahmsweise können in der Fläche mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an der Georg-Reismüller-Straße Kurzzeitparkplätze angeordnet werden, wenn sie einer Ladennutzung in den Bereichen GE 1, 3 und 4 dienen, höchstens 10 % der für die Ladennutzung pflichtigen Stellplätze nicht überschreiten und Belange des Denkmalschutzes sowie der Grünordnung hierdurch nicht beeinträchtigt werden.
- (3) Die Stellplätze für die übrigen Bereiche sind ebenerdig oder in Tiefgaragen innerhalb der festgesetzten Bauräume zulässig.
- (4) In Flächen mit der Festsetzung „Stellplätze“ ist die Herstellung von Stellplätzen insoweit zulässig, als dadurch der Erhalt der hier festgesetzten Bäume nicht beeinträchtigt wird.

§ 11 Zu- und Ausfahrten

- (1) Zu- und Ausfahrten zu Tiefgaragen und ebenerdigen Stellplätzen an der Georg-Reismüller-Straße sind ausgeschlossen. § 10 Abs. 1 bleibt davon unberührt.
- (2) Je Grundstück ist nur eine gemeinsame Zu- und Ausfahrt zulässig. Ausnahmsweise kann eine getrennte Zu- und Ausfahrt vorgesehen werden, wenn dies aus betrieblichen Gründen (z.B. Gebäudeumfahrung) erforderlich ist.
- (3) Abweichend von Abs. 2 sind im Bereich des Sondergebietes jeweils eine gemeinsame Zu- und Ausfahrt für die Teilbereiche Kundenparkplatz und Personalparkplatz zulässig. Darüber hinaus sind noch für den Teilbereich Warenanlieferung eine getrennte Zu- und Ausfahrt zulässig.
- (4) Die Länge und Breite der Zu- und Ausfahrten sind auf das verkehrstechnisch erforderliche Minimum zu beschränken.

§ 12 Nebenanlagen

- (1) Wertstoffsammelbehälter (Depotcontainer) werden in den öffentlichen Verkehrsflächen sowie in den Vorgärten ausgeschlossen. Darüber hinaus sind in den Vorgärten auch andere Nebenanlagen ausgeschlossen. Davon ausgenommen sind notwendige Zugänge und Zufahrten gemäß § 16 Abs. 1 b) und Stellplätze nach § 10 Abs. 2.
- (2) Aufstellflächen im übrigen Bereich sind in Übereinstimmung mit der Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke einzugrünen.

§ 13 Werbeanlagen

- (1) Die Errichtung von Werbeanlagen auf dem Dach sowie an den Außenwänden über den Dachkanten der Gebäude hinaus ist unzulässig.
- (2) Werbeanlagen dürfen eine Höhe von maximal 3,50 m nicht überschreiten.
- (3) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung in Form von Firmenlogos und / oder Einzelbuchstaben zulässig.
- (4) Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- oder Wechselbeleuchtung sowie sich bewegende Werbeanlage sind unzulässig.
- (5) Werbeanlagen im Vorgartenbereich sind unzulässig.
- (6) Abweichend von Abs. 5 sind im Vorgartenbereich je ein einheitlich gestaltetes Hinweisschild mit einer maximalen Größe von 2,00 x 1,00 m pro Hauszugang und im Bereich der Zufahrt zu den Kundenparkplätzen des Fachmarktes mit einer Größe von 3,50 m x 1,20 m zulässig.

§ 14 Aufschüttungen / Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig.

§ 15
Immissionsschutz / Lärmschutz

Im Planungsgebiet sind Wohnungen und Aufenthaltsräume, die Wohnzwecken dienen, sowie Räume vergleichbarer Schutzwürdigkeit, die zu den Verkehrswegen hin orientiert sind, gegen Außenlärm durch technische Vorkehrungen (z.B. Schallschutzfenster, erhöhtes Schalldämmmaß der Außenbauteile und dgl.) so zu schützen, dass bei geschlossenen Fenstern und Türen die Innenschallpegel gemäß VDI 2719, Tabelle 6, nicht überschritten werden.

§ 16
Grünordnung

(1) Allgemeine Bestimmungen

- a) 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.
- b) Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- c) Von den Festsetzungen kann in Lage und Fläche 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.

(2) Begrünung der Baugebiete

- a) Die Baugrundstücke sind zu mindestens 20 % zu begrünen und zu bepflanzen. Falls durch die sonstigen Satzungsvorschriften oder auf Grund anderer Rechtsvorschriften ein höherer Anteil entstehen sollte, haben diese Bestimmungen Vorrang.
- b) Gehölzpflanzungen entlang der Bahnlinie sind so auszuführen und zu unterhalten, dass davon keine Beeinträchtigungen des Bahnbetriebs, (z.B. durch Windbruch) ausgehen können. Dies gilt auch für Gehölze, die durch die natürliche Entwicklung entstehen oder bereits vorhanden sind.

(3) Flächen zu begrünen und zu bepflanzen

Die im Plan festgesetzten Flächen sind zu begrünen und mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Pro 200 m² dieser Flächen ist mindestens ein großer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, Mindeststammumfang 20/25 cm. Im Plan oder auf Grund anderer Rechtsvorschriften (z.B. Freiflächengestaltungssatzung) als zu pflanzen festgesetzte Bäume sind darauf anzurechnen.

(4) Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Die im Plan festgesetzten Flächen sind mit Sträuchern und mit standortgerechten großkronigen Laubbäumen in Form einer zweiten Baumreihe zu bepflanzen. § 10 Abs. 2 bleibt davon unberührt.

(5) Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen

- a) Vorhandene standortgemäße Gehölz- und sonstige Vegetationsbestände sind zu erhalten, soweit nicht nachfolgender Buchstabe c) zutrifft.
- b) Außerhalb der zu erhaltenden Vegetationsbestände sind - soweit noch nicht vorhanden - Rohbodenstandorte herzustellen und der Gehölzsukzession zu überlassen oder als Magerrasen zu entwickeln.

- c) Innerhalb der auf dem jeweiligen Baugrundstück festgesetzten Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen soll der Gehölzanteil 25 % der Fläche nicht überschreiten. Falls erforderlich, sind die Gehölze entsprechend zu reduzieren. Gehölze, die aufgrund ihrer Höhe bei Windbruch Bahnanlagen beeinträchtigen könnten, sind ebenfalls zu entfernen. Solche Auslichtungsmaßnahmen sind mindestens vier Wochen vor ihrem Beginn der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.
- d) Eine Nutzung für betriebliche Zwecke (z.B. als Lagerfläche) ist unzulässig.
- e) Die Herstellungs- und Pflanzmaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

(6) Straßenbäume

Die interne Straßenverkehrsfläche ist alleeartig mit standortgerechten großen Laubbäumen (Endwuchshöhe > 20 m) einer Art mit mindestens einem Baumgraben von mindestens 3,0 m Breite zu bepflanzen.

(7) Dachbegrünung

Die Dächer sind ab einer Fläche von 100 m² zu begrünen; dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm vorzusehen. Dies gilt nicht bei der Anordnung notwendiger technischer Anlagen, nutzbarer Freibereiche auf den Dächern oder Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichtes (einschließlich Glasdächer, Oberlichte u.ä.). Bei zu begrünenden Vordächern ist auch eine geringere Mindestgesamtschichtdicke als 10 cm zulässig.

(8) Lager- und Bewegungsflächen

Notwendige Lager- und Bewegungsflächen sind, soweit betrieblich möglich und unter Berücksichtigung vorhandener Bodenverunreinigungen mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

(9) Baumpflanzungen auf Tiefgaragen

Bei Pflanzung von großen Bäumen auf Tiefgaragen sind diese Bereiche pro Baum auf einer Fläche von mindestens 10 m² um 1,2 m abzusenken und ebenso hoch mit fach-gerechtem Bodenaufbau zu überdecken. Alternativ ist auch eine entsprechende Aussparung in der Tiefgarage möglich.

(10) Freiflächengestaltungsplan

Die vorgesehene Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen ist vom Bauherrn in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der gemäß § 1 Abs. 2 Bauvorlagenverordnung mit dem Bauantrag einzureichen ist.

(11) Versickerung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen und von Dachflächen, sowie von sonstigen befestigten Flächen der Baugrundstücke ist oberflächlich und möglichst breitflächig zu versickern, z.B. in Grünflächen, Versickerungsmulden oder -gräben. Ausnahmsweise können Rigolen oder Sickerschächte zugelassen werden, sofern nachgewiesen wird, dass die Flächen für nur oberflächige Versickerung nicht ausreichen oder die oberflächige Versickerung nur mit unverhältnismäßig großem technischem Aufwand möglich ist. Einer eventuellen Niederschlagswassernutzung ist der Vorrang vor der Pflicht zur Versickerung zu geben.

§ 17 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan Nr. 1904 tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft.