Satzungstext

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1916a

Bodenseestraße (südlich) (Bundesstraße B 2),
Bundesautobahn A 96 München - Lindau (nördlich),
Bundesautobahn A 99 West (östlich)

(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 67b)

Siedlungsschwerpunkt Freiham

vom 05.10.2005

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 Bodenseestraße (südlich), Bundesautobahn A 96 München – Lindau (nördlich), Bundesautobahn A 99 West (östlich) wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.

(2) Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 28.06.2005, angefertigt vom Städtischen Vermessungsamt am 02.08.2005, und diesem Satzungstext.

(3) Der für das Planungsgebiet geltende gem. § 173 Abs. 3 Bundesbaugesetz (BBauG) übergeleitete Bebauungsplan und der vom vorliegenden Bebauungsplan erfasste Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 67b (MüABl. 1967, S.74) werden durch diesen Bebauungsplan Nr. 1916a verdrängt.

§ 2
Art der baulichen Nutzung im Kerngebiet MK

(1) Das Kerngebiet MK besteht aus den Teilgebieten MK 1 bis MK 8.

(2) In den Teilbereichen MK 1 bis 5 des Kerngebietes sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 zulässigen sowie die nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen an den dem Fußgängerbereich U-1523 zugewandten Seiten unzulässig.

(3) Ein Einkaufszentrum ist nur im 1. Untergeschoss einschließlich der im Plan festgesetzten unterbaubaren Fläche, im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss des Kerngebietes MK 2 zulässig. Eigenständige, nicht in das Einkaufszentrum integrierte großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe sind in allen anderen Teilbereichen des Kerngebietes MK ausgeschlossen.

(4) Im Bereich der MK 6 bis 8 sind Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

(5) Im MK 6 bis 8 sind jeweils 40 % der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden. In allen anderen Teilen des Kerngebietes sind Wohnungen ausnahmsweise zulässig, wenn keine Bedenken hinsichtlich der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse bestehen.

§ 3
Art der baulichen Nutzung in den Gewerbegebieten GE 1 – 13 (Bauzone 1)

In den Gewerbegebieten GE 1 – 13 (Bauzone 1) sind folgende nach § 8 Abs. 2 bzw. 3 BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:

1. Einzelhandelsbetriebe.
   Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, soweit sie
   - im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Gewerbebetrieben stehen und einen untergeordneten Flächenbedarf haben oder
   - der Nahversorgung der im Gewerbegebiet Beschäftigten mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen.
2. Lagerplätze, sofern sie als selbständige Anlagen betrieben werden
3. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude;
   zulässig sind Büro- und Verwaltungsnutzungen, sofern sie einem dort ansässigen Gewerbebetrieb funktional und räumlich zugeordnet sind.
4. Anlagen für sportliche Zwecke;
   zulässig sind sportliche Einrichtungen, sofern sie einem dort ansässigen Gewerbebetrieb funktional und räumlich zugeordnet und in ihrem Umfang untergeordnet sind.
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
6. Vergnügungsstätten.

§ 4
Art der baulichen Nutzung in den Gewerbegebieten GE 14 - 18 (Bauzone 2)

In den Gewerbegebieten GE 14 - 18 (Bauzone 2) sind folgende nach § 8 Abs. 2 bzw. 3 BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:

1. Einzelhandelsbetriebe.
   Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, soweit sie
   - im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Gewerbebetrieben stehen und einen untergeordneten Flächenbedarf haben oder
   - der Nahversorgung der im Gewerbegebiet Beschäftigten mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen

   und sofern die Erschließung ausreicht.
2. offene Lagerplätze als selbständige Anlagen.
   Zulässig sind eingehauste Lagerplätze, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Gewerbebetrieb stehen und einen untergeordneten Flächenbedarf haben.

3 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
   Zulässig sind Büro- und Verwaltungsnutzungen, sofern sie einem dort ansässigen Gewerbebetrieb funktional und räumlich zugeordnet sind.

4. Tankstellen
5. Vergnügungsstätten.

§ 5
Art der baulichen Nutzung in den Gewerbegebieten GE 19 - 28 (Bauzone 3)

In den Gewerbegebieten GE 19 - 28 (Bauzone 3) sind folgende nach § 8 Abs. 2 bzw. 3 BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:

1. Einzelhandelsbetriebe, sofern sie ihr Kernsortiment im zentrenrelevanten Bereich haben
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude; zulässig sind Büro- und Verwaltungsnutzungen, sofern sie einem dort ansässigen Gewerbebetrieb funktional zugeordnet und in ihrem Umfang untergeordnet sind.
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
4. Vergnügungsstätten

§ 6
Sondergebiete SO 1 und SO 2 „Großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe

(1) Die Sondergebiete SO 1 und SO 2 „Großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe“ dienen der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe 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, betrieblichen Zusammenhang stehen, wie

   a) Büros
   b) Parkierungsanlagen
   c) Lagerräume und eingehauste Lagerplätze
   d) betriebliche Werkstätten
   e) betriebliche Sozialeinrichtungen
   f) Gaststätten
   g) sonstige Zubehör- und Nebenräume
   h) Betriebstankstellen und –waschanlagen

(3) Ebenerdige Stellplätze sind im SO 2 nur in dem Grundstücksbereich östlich der „Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung“ zulässig.

(4) Verkaufsfläche

   a) Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird begrenzt auf
      - 16.000 m² im SO 1 und auf
      - 35.000 m² im SO 2.

   b) Die maximale zulässige Verkaufsfläche wird
      - im Gartenmarktsortiment auf insgesamt 4.500 m² ,
      - im Baumarktsortiment auf insgesamt 13.000 m²,
      - in der Kombination Baumarkt/Gartencenter auf insgesamt 17.500 m² ,
      - im Möbelsortiment auf insgesamt 40.000 m² und
      - im Teppichsortiment auf insgesamt 4.000 m²

      begrenzt, wobei die maximal zulässige Verkaufsfläche gemäß Absatz 4 Buchstabe a) in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 einzuhalten ist.

c) 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. Überdachte Freiflächen werden zu 50 %, nicht überdachte Freiflächen zu 25 % angerechnet.

d) Der Anteil des zentrenrelevanten Randsortiments darf im Möbelsortiment einen Prozentsatz von 15% und in allen anderen Sortimenten einen Prozentsatz von 10 % an der Verkaufsfläche nicht überschreiten.

(5) Ausnahmsweise kann im SO 2 von der festgesetzten Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung geringfügig abgewichen werden, wenn technische oder betriebsbedingte Gründe dies erfordern und öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

§ 7
Versorgungsfläche VE 1 „Energieversorgung“

(1) Die Versorgungsfläche VE 1 „Energieversorgung“ dient der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Betrieben für die Energieversorgung des Siedlungsschwerpunktes Freiham.

(2) Im Rahmen der Zweckbestimmung sind zulässig:

a) Anlagen für Energieversorgung
b) Zugehörige Betriebs- und Mehrzweckgebäude
c) Lagerräume und eingehauste Lagerplätze
d) betriebliche Werkstätten
e) Neben- und Außenanlagen sowie Stellplätze
f) Büro- und Sozialräume

(3) Ausnahmsweise sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zulässig.

§ 8
Entsorgungsfläche VE 2 „Recyclingwirtschaft“

(1) Die Entsorgungsfläche VE 2 „Recyclingwirtschaft“ dient der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Betrieben der Recyclingwirtschaft.

(2) Im Rahmen der Zweckbestimmung sind zulässig:

a) Betriebs- und Mehrzweckgebäude
b) Anlagen für das Recycling wiederverwertbarer Stoffe
c) Lagerräume und eingehauste Lagerplätze
d) betriebliche Werkstätten
e) Neben- und Außenanlagen, wie Fahrzeugwaagen und Stellplätze
f) Büro- und Sozialräume

(3) Ausnahmsweise sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zulässig.

§ 9
Maß der baulichen Nutzung

(1) In allen Baugebieten sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen (Keller, Dachgeschosse) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.

(2) Die gemäß Plan zulässige Geschossfläche darf um das Maß überschritten werden, das sich ergibt

1. aus den Flächen der Fahrradabstellräume, sofern diese im Erdgeschoss der Gebäude angeordnet sind und
2. aus den Flächen für notwendige 2. bauliche Fluchtwege in den Baugebieten, in denen die Anleiterbarkeit vom öffentlichen Raum aus nicht sichergestellt werden kann.

(3) In den GE 19-28 (Bauzone 3) ist ausnahmsweise eine Überschreitung der Geschossfläche um 10% zulässig, sofern die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl und die zulässige Höhenentwicklung nicht überschritten werden und der Stellplatznachweis auf dem Grundstück dadurch nicht eingeschränkt wird. Flächen im Sinne des Abs. 2 sind hierbei anzurechnen.

(4) In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 können die festgesetzten Geschossflächen um die Flächen für Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen überschritten werden.

§ 10
Bauweise/Baulinien/Baugrenzen

(1) In den Teilbereichen des Kerngebietes ist entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen die Bebauung durchgehend und ohne Gebäudezwischenräume zu errichten. In den MK 6-8 ist ausnahmsweise bei Aufeinandertreffen von Wohngebäuden und Gebäuden für Gewerbe oder sonstige Nutzungen ein Gebäudezwischenraum in der Größe der notwendigen Abstandsflächen zulässig.

(2) Entlang der Bahnlinie S 5 (ausgenommen die Fläche für Ver- und Entsorgung VE 1) und in der Bauzone 1 entlang der U-1519 ist die Bebauung durchgehend und ohne Gebäudezwischenräume zu errichten.

(3) Für die Abstandsflächen innerhalb aller Baugebiete gelten die Art. 6 und 7 BayBO.

(4) In den Gewerbegebieten GE 4 - 9 sowie GE 12 und 13 darf maximal an die Hälfte der Baugrenzen bzw. Baulinien angebaut werden, die an die Ost-West verlaufenden öffentlichen Grünflächen grenzen. Die restliche Bebauung muss mindestens 5 m hinter der Bauraumgrenze zurückbleiben. An die den öffentlichen Strassen U –1521 und U -1524 zugewandten Grundstücksseiten muss auf mindestens 50% der jeweiligen Baugrenzen bzw. Baulinien angebaut werden.

(5) In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 dürfen die Baulinien entlang der Straße U-1519 durch offene Fluchttreppenhäuser überschritten werden.

(6) Grünzäsuren in den Gewerbegebieten GE 4, 5, 8 und 9

a) In den Bauräumen der o.g. Gewerbegebiete ist jeweils eine Nord-Süd gerichtete Grünzäsur vorzusehen.

b) Die Zäsur hat durchgehend auf einer Breite von 16 m rechtwinklig zu den Straßen (U-1521 bzw. U-1524) zu verlaufen und muss mindestens 40 m Abstand von der östlichen oder westlichen Baulinie oder Baugrenze halten.

c) Sie ist von baulichen Anlagen freizuhalten. Davon ausgenommen sind nicht überdachte Fahrradabstellplätze, nicht eingehauste Tiefgaragenabfahrten sowie Grundstückszufahrten, sofern sie mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine) ausgeführt sind.

d) Innerhalb der Grünzäsuren sind ausnahmsweise zulässig
- eine oder mehrere Überbauungen, die mindestens eine lichte Höhe von 3,60 m über Geländeoberkante einhalten und das Gesamtmaß von 12,00 m in der Tiefe nicht überschreiten,
- eine oder mehrere Unterbauungen bis zu einem Gesamtmaß von 17,00 m in der Tiefe und mit mindestens 0,60 m Erdüberdeckung,

sofern der Charakter der Grünzäsur erhalten bleibt.

(7) Auf den im Plan dargestellten „begrünten Flächen auf Baugrundstücken“ zwischen GE 1 und GE 2 bzw. GE 3, zwischen MK 3 und MK 6, zwischen MK 4 und MK 7 sowie zwischen MK 5 und MK 8 sind Einfriedungen und bauliche Anlagen unzulässig. Davon ausgenommen sind nicht überdachte Fahrradabstellplätze sowie Grundstückszufahrten, sofern sie mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine) ausgeführt sind, nicht eingehauste Tiefgaragenabfahrten sowie Unterbauungen.

§ 11
Höhenentwicklung

(1) Die festgesetzten Wandhöhen beziehen sich auf das Niveau der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen, sofern Absatz 3 nicht etwas anderes bestimmt.

(2) Bei gemeinsamem Grenzanbau ist profilgleich anzubauen.

(3) Die festgesetzten Wandhöhen der MK 1-8, GE 1, 10-11 sowie VE 1 beziehen sich auf folgende Höhenkoten:

MK 1	534,10 m ü. NN
MK 2	534,30 m ü. NN
MK 3/ 6	534,65 m ü. NN
MK 4/ 5	534,25 m ü. NN
MK 7/ 8	534,35 m ü. NN
GE 1	535,20 m ü. NN
GE 10/ 11	533,75 m ü. NN
VE 1	534,20 m ü. NN

(4) Im VE 1 darf die festgesetzte Wandhöhe um die betriebsnotwendigen Kamine bis zu einer Höhe von maximal 25 m überschritten werden.

(5) In allen Teilbereichen des Kerngebietes darf die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses nicht höher als 30 cm über dem gemäß Absatz 3 festgesetzten Niveau liegen.

(6) Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Abgrenzungen unterschiedlicher Höhenentwicklung geringfügig abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

§ 12
Dächer

(1) In allen Baugebieten sind ausschließlich Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis maximal 10 ° Dachneigung zulässig.

(2) Bei flachgeneigten Pultdächern ist der First zur Straße hin anzuordnen. Bei sonstigen flachgeneigten Dächern muss der First parallel zur Straße verlaufen.

(3) 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, nutzbare Freibereiche auf den Dächern und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichtes. Gewächshäuser sind von der Dachbegrünung ausgenommen.

(4) Antennen- und Satellitenanlagen sind ausschließlich auf den Dächern zulässig.

(5) Dachaufbauten

a) Dachaufbauten sind über der zulässigen Wandhöhe nur zulässig, soweit sie aus technischen Gründen außerhalb der Gebäude notwendig sind.

b) In allen Teilbereichen des Kerngebietes MK und der Bauzone 1 (GE 1-13) sind nur betríebsbedingte Dachaufbauten zulässig.

c) Sämtliche Dachaufbauten, wie z.B. technische Aufbauten, Dachausstiege, Antennen- und Satellitenempfangsanlagen sowie Solaranlagen, dürfen die Wandhöhe um maximal 3 m überschreiten und sind mindestens 3 m von der Dachkante zurückzusetzen.

d) Dachaufbauten dürfen in allen Teilbereichen des Kerngebietes und in den Gewerbegebieten GE 1 – 18 (Bauzone 1 und 2) höchstens 30 % der Dachfläche, in den Sondergebieten und den Gewerbegebieten GE 19 - 28 (Bauzone 3) höchstens 10% der Dachfläche einnehmen.

§ 13
Lagerplätze

Lagerplätze mit Wirkung auf den öffentlichen Raum bzw. auf Nachbargrundstücke sind einzuhausen oder einzugrünen.

§ 14
Nebenanlagen

Nebenanlagen sowie Wertstoffsammelbehälter (Depotcontainer), Müllbehälter jeder Art und Komposter sind nur innerhalb der Bauräume zulässig. Außerhalb der Gebäude liegende Anlagen im Sinne des Satzes 1 mit Wirkung auf den öffentlichen Raum bzw. auf Nachbargrundstücke sind einzuhausen oder einzugrünen.

§ 15
Trafostationen

Die zur Versorgung des Planungsgebietes erforderlichen Trafostationen sind in den Gebäuden der Baugebiete in geeigneten Räumen, die nahe zu den öffentlichen Verkehrsflächen liegen, unterzubringen.

§ 16
Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen müssen sich in Umfang, Form und Farbgebung in die Architektur einfügen.

(2) Werbung ist nur am Ort der Leistung zulässig. An den der Bahnlinie zugewandten Flächen ist auch Fremdwerbung zulässig, sofern die Festsetzungen der Absätze 3 bis 7 eingehalten sind.

(3) Beleuchtungen und Werbeflächen sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs (insbesondere Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn) jederzeit sicher ausgeschlossen ist.

(4) Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung und sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.

(5) Werbeanlagen in Form von freistehenden Anlagen im Vorgartenbereich sind unzulässig. Im übrigen dürfen freistehende Werbeanlagen eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten.

(6) Sonstige Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten.

(7) Werbeanlagen über der Dachkante sind unzulässig.

(8) In der Bauzone 3 (GE 19 – 28) und den Sondergebieten dürfen Werbeanlagen maximal 25% der Fassadenfläche, in den Kerngebieten und Bauzonen 1 und 2 (GE 1-18) 10% der Fassadenfläche einnehmen.

(9) In allen Teilbereichen des Kerngebietes sowie den Bauzonen 1 und 2 (GE1 – 18) sind über der Erdgeschosszone Werbeanlagen nur in Form von Firmenlogos und/oder Firmennamen in Einzelbuchstaben zulässig. Fensterflächen sind von Werbeanlagen freizuhalten.

(10) An den der freien Landschaft im Westen sowie im Osten im Bereich des „ehemaligen Gleislager"-Biotops zugewandten Seiten sind Werbeanlagen auf dem Grundstück und den Fassaden unzulässig.

§ 17
Einfriedungen

(1) In den Vorgartenzonen entlang öffentlicher Verkehrsflächen und in den Flächen, die mit der Festsetzung „ Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" versehen sind sowie für Flächen entlang der Bahnlinie, die mit der Signatur Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen gekennzeichnet sind, sind Einfriedungen nicht zulässig.

(2) In den übrigen Bereichen sind Einfriedungen als sockellose, transparente, begrünte Metallzäune mit einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Ausnahmsweise können in den Gewerbe- und Sondergebieten sowie auf den Flächen für Ver- und Entsorgung aus sicherheitsrelevanten Gründen höhere Einfriedungen bis zu 2,50 m zugelassen werden.

(3) Am Ostrand des GE 27 und um die Recyclingfläche VE 2 werden begrünte Metallzäune mit einer Höhe von mind. 1,80 m festgesetzt.

(4) In den GE 23 - 27 sind Einfriedungen nur innerhalb der festgesetzten Bauräume zulässig.

§ 18
Aufschüttungen/Abgrabungen

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

§ 19
Zu- und Ausfahrten

(1) In allen Teilbereichen des Kerngebietes MK und der Bauzone 1 (GE 1-13) wird die Anzahl der Zu- und Ausfahrten beschränkt auf:

a) eine Zu- / und Ausfahrt bei Grundstücken mit einer straßenseitigen Frontlänge bis zu 60 m

b) zwei Zu- / und Ausfahrten bei Grundstücken mit einer straßenseitigen Frontlänge über 60 m

(2) Von der im Plan festgesetzten Lage der Zu- und Ausfahrten zu den Gewerbegebieten GE 14-18 (Bauzone 2) kann ausnahmsweise geringfügig 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.

§ 20
P+R- und B+R-Anlage

(1) Im MK 1 ist eine P+R -Anlage zu errichten.

(2) Eine B+R-Anlage ist auf der gesamten Platzfläche der U-1523 einschließlich der unterbaubaren Platzfläche zulässig.

§ 21
Stellplätze

(1) In der Bauzone 1 (GE 1 – 13) und allen Teilbereichen des Kerngebietes sind die Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen. Oberirdische Kundenstellplätze im geringfügigem Umfang sowie Behindertenstellplätze sind zulässig.

(2) In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind mindestens 50% der Stellplätze in Parkhäusern, Parkpaletten oder Tiefgaragen unterzubringen. Bei weniger als 300 Stellplätzen pro Betrieb kann von dieser Regelung abgewichen werden.

(3) Stellplatzbeschränkung

a) Für Nichtwohnnutzungen in den Teilbereichen des Kerngebiets dürfen nur 70% der erforderlichen Stellplätze hergestellt werden. Davon ausgenommen werden Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur und der Einzelhandelsnutzung.

b) In der Bauzone 1 und 2 (GE 1 – 18) dürfen nur 80% der erforderlichen Stellplätze hergestellt werden.

§ 22
Fahrradabstellplätze

(1) Bei der Errichtung von baulichen Anlagen sind Fahrradabstellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit herzustellen und dauerhaft bereit zuhalten.

(2) Anzahl der Fahrradabstellplätze

a) Für Wohnnutzung ist je 30 m² Wohnfläche ein Fahrradabstellplatz zu errichten.

b) Ein Fahrradabstellplatz ist zu errichten
- für allgemein gewerbliche Nutzung pro 80 m² Nutzfläche,
- für gewerbliche Nutzung mit intensivem Publikumsverkehr pro 60 m² Nutzfläche,
- für Einzelhandelsnutzung pro 80 m² Verkaufsfläche und
- für Einkaufszentren sowie Fachmärkte je pro 150 m² Verkaufsfläche.

Wird nach der auf dem Baugrundstück beabsichtigten Nutzung die Bezugsgröße nach Satz 1 nicht erreicht, so kann auf den Fahrradabstellplatz verzichtet werden.

c) Die Anzahl der Fahrradabstellplätze ist zu erhöhen, wenn im Einzelfall ein höherer Abstellbedarf zu erwarten ist. Ausnahmsweise kann die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze ermäßigt werden, wenn im Einzelfall ein niedrigerer Bedarf zu erwarten ist.

§ 23
Dienstbarkeitsflächen

(1) Von der festgesetzten Lage und Breite der Geh-, Radfahr- und Leitungsrechtsflächen 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.

(2) Die mit einem Leitungsrecht belegten Flächen bzw. die ausgewiesene Schutzzone der Hochspannungsleitungen dürfen weder unter- noch überbaut bzw. aufgeschüttet werden und sind von jeglicher Baumpflanzung, tiefwurzelnden Sträuchern und Sträuchern über 3,5 m Wuchshöhe freizuhalten.

(3) Die dinglich zugunsten der Allgemeinheit zu sichernde Fläche (Gehrecht) im MK 2 ist in ihrer Gestaltung auf den angrenzenden Fußgängerbereich (U-1523) abzustimmen.

(4) Die Dienstbarkeitsfläche für einen beschränkten Personenkreis im MK 3 bezieht sich auf ein Geh- und Fahrrecht für die Eigentümer und Besucher des MK 6.

§ 24
Immissionsschutz/ Lärmschutz

(1) Zulässig sind nur solche Betriebe, bei denen die von ihnen ausgehenden Geräusche an keinem Punkt außerhalb des Betriebsgeländes einen höheren Beurteilungspegel erzeugen, als wenn von jedem Quadratmeter Grundfläche des Betriebes der im Plan festgesetzte, immissionswirksame Schallleistungspegel abgestrahlt würde.

(2) Die im Plan festgesetzten, immissionswirksamen Schallleistungspegel gelten auch bei Änderungen und Erweiterungen im Planungsgebiet.

(3) Im gesamten Planungsgebiet sind Skybeamer, Laserstrahler u.ä. unzulässig.

(4) In den Gebieten MK 6 und 8 sind entlang der Straßen U-1519, U-1521 und U-1525 Wohnungen unzulässig, deren Aufenthaltsräume ausschließlich oder überwiegend auf der dem Verkehrslärm zugewandten Seite liegen.

§ 25
Gestaltung

(1) Im Vorgarten sowie innerhalb und auf den Fassaden sind gestalterische Elemente in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung sowie in sich bewegender Form nicht zulässig.

(2) Die Farbe der Außenfassaden inklusive der Fensterprofile und sonstigen untergeordneten Bauteile wird in allen Teilbereichen des Kerngebietes und in den Bauzonen 1 und 2 (GE 1 – 18) nach L C H System (Lightness Chroma Hue) auf Chroma maximal 5 festgelegt.

§ 26
Grünordnung allgemein

(1) Die Freiflächen der Baugrundstücke, die öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Grünordnung und der weiteren Satzungsbestimmungen zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.

(2) Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.

(3) Die zu pflanzenden Bäume müssen zum Zeitpunkt der Pflanzung mindestens folgenden Mindestpflanzqualitäten entsprechen:
Große Bäume (Endwuchshöhe über 20 m) Stammumfang (StU) 20 - 25 cm, mittelgroße und kleine Bäume StU 18 - 20 cm.
Die Pflanzqualitäten gelten nicht für die Waldflächen und Feldgehölzpflanzungen sowie für das Grünband Kiefernhain und die Obstwiese.

(4) Bäume innerhalb von Belagsflächen sind in mindestens 24 m² große, spartenfreie und offen durchwurzelbare Baumscheiben bzw. 3 m breite Baumgräben zu pflanzen. Ausnahmsweise sind auch überdeckte Pflanzflächen zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist.

(5) 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.

(6) Die vorgesehene Bepflanzung der Freiflächen ist in einem besonderen Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der gemäß § 1 Abs. 2 Bauvorlagenverordnung mit dem Bauantrag einzureichen ist.

(7) Baum- und Strauchpflanzungen entlang der Bahnlinie sind nur in dem Umfang und der Höhe zulässig, dass der Bahnbetrieb dadurch nicht beeinträchtigt wird.

§ 27
Grünordnung in öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen

(1) Der um die GE 14 - 23 als öffentliche Grünfläche und mit der Signatur „Flächen zu begrünen und zu bepflanzen“ festgesetzte Bereich (Grünband Kiefernhain) ist mit 80 % Kiefern – Pinus silvestris und 20 % Eichen - Quercus im Quadratraster von ca. 11,5 m zu bepflanzen. Der Unterwuchs dieser Flächen ist ohne Verbuschung zu entwickeln und extensiv zu pflegen.

(2) Die zwischen den Straßen U-1521 und U-1524 in West/Ost Richtung verlaufende mit der Signatur „Flächen parkartig zu gestalten und zu begrünen“ festgesetzte öffentliche Grünfläche (Grünband Gräserband) ist als magerer Standort anzulegen, sowie mit Gräsern und Splitt-Schotter-Flächen zu gestalten.

(3) Die zwischen den Gewerbegebieten GE 25 und GE 26 festgesetzte mit der Signatur „Flächen zu begrünen und zu bepflanzen“ versehene öffentliche Grünfläche ist mit Vogelkirschen „Prunus avium Plena“ als Leitart zu bepflanzen.

(4) Die öffentlichen Grünflächen östlich des Gewerbegebietes GE 27 und westlich der Entsorgungsfläche VE 2 sind mit Platanen – Platanus acerifolia zu bepflanzen.

(5.a) Die öffentlichen Verkehrsflächen sind in den dafür vorgesehenen Pflanzstreifen mit großen Bäumen in einem Regelabstand von 8 m mit folgenden Arten zu bepflanzen

U-1522	Säulen-Eiche - Quercus robur ’Fastigiata’ in Fortsetzung der festgesetzten Baumreihe auf den Baugrundstücken, ansonsten Vogelkirsche - Prunus avium ’Plena’
U-1521	Gleditschie – Gleditsia triancanthos ’Inermis’
U-1524	Zerr-Eiche – Quercus cerris
U-1525 in der West/Ost- Achse,	
U-1526 und U-1530	Robinie - Robinia pseudoacacia
U-1565	Vogel-Kirsche – Prunus avium ’Plena’
U-1527	Rotblühende Kastanie - Aesculus carnea
U-1528	Ginkgo – Ginkgo biloba
U-1529	Baumhasel – Corylus colurna

b) Für die folgenden Verkehrsflächen ist ein Regelabstand von 10 m einzuhalten und mit folgenden Arten zu bepflanzen:

Bodenseestraße	Spitz-Ahorn – Acer platanoides
U-1519	Platane – Platanus acerifolia

c) Im Bereich des Grünbandes Kiefernhain sind die Kiefern – Pinus silvestris bzw. Eichen -- Quercus in den Verkehrsflächen U-1519 und U-1525 auf das Raster des Kieferhains in der benachbarten öffentlichen Grünfläche abzustimmen.

d) In der Straße U-1525 sind außer im Bereich des Kiefernhaines Winterlinde – Tilia cordata zu pflanzen.

(6) Die Baumscheiben in allen Straßen mit Ausnahme des verkehrberuhigten Bereichs U-1523 sind als Grasflächen zu gestalten.

§ 28
Ausgleichsflächen

(1) Die im Plan als „Obstwiesen“ festgesetzten Bereiche sind mit Obstbäumen und Wildobstbäumen als Hochstämme zu bepflanzen. Die Flächen sind im Unterwuchs als extensive Wiesen zu entwickeln und zu pflegen.

(2) Die im Plan als „Gehölze zu pflanzen“ festgesetzten Bereiche sind als lichte, parkartige Gehölzflächen mit Hochstämmen der Arten des Eichen-Hainbuchen-Waldes entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation zu bepflanzen und zu entwickeln. Die Flächen im Unterwuchs sind ohne Verbuschung zu entwickeln und extensiv zu pflegen.

(3) Die im Plan als „Flächen für Wald“ festgesetzten Bereiche sind als naturnaher, mehrstufiger Mischwald mit Lichtungsflächen mit standortgerechten Arten des Eichen –Hainbuchen -Waldes mit Beimischung der Waldkiefer – Pinus silvestris herzustellen.

(4) Die im Plan als „Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen“ festgesetzten Bereiche sind, soweit nicht anderweitig festgesetzt, naturnah als extensive artenreiche Wiesenstandorte zu entwickeln und zu pflegen bzw. als Rohbodenstandorte zu entwickeln und zu pflegen bzw. auf Teilflächen der natürlichen Sukzession zu überlassen.

(5) Die im Plan als „Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ festgesetzten Bereiche des Biotops S 317 Ehemaliges Gleislager Neuaubing sind zu erhalten und entsprechend den Zielen des vorliegenden Pflege- und Entwicklungsplanes zu entwickeln.

(6) Wege in den Ausgleichsflächen sind wasserdurchlässig (z.B. wassergebundene Decke) auszuführen, soweit dies funktional möglich ist.

§ 29
Grünordnung auf Baugrundstücken

(1) In den Teilbereichen MK 6 - 8 des Kerngebietes und den Gewerbegebieten GE 1 – GE 13 und GE 23 – GE 28 sowie in den Sondergebietsflächen SO 1 und SO 2 und den Flächen für Ver- und Entsorgung VE 1 und 2 ist pro angefangene 350 m² der zu begrünenden Grundstücksflächen mindestens ein Baum zu pflanzen.

(2) Die in den Gewerbegebieten GE 1, GE 2, GE 4 und GE 5 als Obstwiesen festgesetzten Bereiche sind in Abstimmung mit den westlich angrenzenden Obstwiesen auf den Ausgleichsflächen mit Obstbäumen und Wildobstbäumen zu bepflanzen. Die Flächen sind im Unterwuchs als Wiesen herzustellen. Die Obstbäume können ersatzweise für die zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

(3) Die nicht überbauten Grundstücksflächen der Bauzone 2 (GE 14 – 18) sind mit Kiefern – Pinus silvestris in Abstimmung auf das Raster in der öffentlichen Grünfläche zu bepflanzen, soweit dies betriebstechnisch möglich ist.

(4) Die im Plan als „Flächen zu begrünen und zu bepflanzen“ festgesetzten Bereiche der Vorgärten sind als offene Grasflächen oder mit flachwachsenden, niedrigen Bodendeckern und Einzelsträuchern zu gestalten.

(5) Die im Plan als „Flächen zu begrünen und zu bepflanzen“ festgesetzten Bereiche der Vorgärten der Sondergebiete SO 1 und SO 2 entlang der Straße U-1519 sind mit einer Baumreihe aus Säulenpappeln – Populus nigra „Italica“ oder anderen säulenkronigen Großbäumen im Regelpflanzabstand von 10,0 m in Abstimmung mit den Baumpflanzungen im Straßenbereich zu bepflanzen.
Ausnahmsweise kann in den Vorgärten der Sondergebiete davon abgewichen werden, wenn hier vorspringende Bauteile angeordnet werden sollen.

(6) Für die in der Vorgartenfläche des GE 27 entlang der verlängerten Straße U-1519 festgesetzte Baumreihe entlang der Baugrenze ist Säulenpappel Populus nigra ‚Italica’ im Regelpflanzabstand von 10,0 m in Abstimmung mit den Baumpflanzungen in der angrenzenden Grünfläche zu pflanzen.

(7) Die im Plan hinweislich als „begrünte Flächen auf Baugrundstücken“ dargestellten Bereiche der Grünzäsuren in den GE 4, GE 5, GE 8 und GE 9 sind als offene Grünflächen mit Pflanzung standortgerechter Einzelbäume in Form von Hochstämmen anzulegen. Geschlossene Strauch- und Heckenpflanzungen sind in diesen Bereichen nicht zulässig.

(8) Die im Plan hinweislich als „begrünte Flächen auf Baugrundstücken“ dargestellten Bereiche, die mit der Signatur „Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen“ gekennzeichnet sind, sind als artenreiche magere Wiesenstandorte im Wechsel mit Rohbodenstandorten zu entwickeln. Baumpflanzungen und Sträucher mit einer Wuchshöhe über 3,5 m sind hier ausgeschlossen.

(9) Die im Plan hinweislich als „begrünte Flächen auf Baugrundstücken“ dargestellten Bereiche des GE 1, MK 3, MK 4 und MK 5 sind als Grasflächen oder mit Bodendeckern und mit kleinwüchsigen Gehölzen zu begrünen.

(10) Die im Plan als „Flächen landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen“ festgesetzten Bereiche sind mit mehrstufigen Hecken aus standortgerechten heimischen Kleinbäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

(11) Für die südlichen Baugrenzen der Gewerbegebiete GE 4, GE 6, GE 8 und GE 12 sowie für die nördlichen Baugrenzen der Gewerbeflächen GE 5, GE 7, GE 9 und GE 13 gilt:
Flächen innerhalb der Bauräume, bei denen in einer Länge von 10 m und mehr nicht an die Baugrenzen gebaut wird oder die Bebauung 10 m und mehr hinter den Baugrenzen zurückbleibt, sind mit standortgerechten großen Bäumen zu bepflanzen.

(12) Für die Baumreihe südlich der Baugebiete GE 1, MK 3 - MK 5 und nördlich der Baugebiete GE 2, GE 3, MK 6 - MK 8 wird als Baumart festgesetzt: Säulen-Eiche – Quercus robur ’Fastigiata’.

(13) Belagsflächen sind wasserdurchlässig (z.B. Pflaster mit Rasenfuge) auszuführen, soweit dies funktional möglich ist.

(14) Werden große Bäume auf die Decken von Tiefgaragen gepflanzt, ist auf einer Fläche von mindestens 10 m² ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 1,20 m vorzusehen und die Tiefgarage in diesem Bereich abzusenken, sofern sie Wirkung in den öffentlichen Raum bzw. auf Nachbargrundstücke haben.

§ 30
In-Kraft-Treten

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