

INTERNETFASSUNG - TEXTTEIL

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1922a
der Landeshauptstadt München
Bahnhof Pasing (südlich), Offenbachstraße (östlich),
Landsberger Straße (nördlich), Rathausgasse,
Am Schützeneck, Bäckerstraße,
Pasinger Bahnhofplatz,
Kaflerstraße, Ernsbergerstraße, Bodenseestraße
und Lortzingstraße (beiderseits)
(Änderung des Bebauungsplans Nr. 30b Teil 3)

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

Satzungstext

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1922a
der Landeshauptstadt München

Bahnhof Pasing (südlich), Offenbachstraße (östlich),
Landsberger Straße (nördlich), Rathausgasse,
Am Schützeneck, Bäckerstraße, Pasinger Bahnhofsplatz,
Kaflerstraße, Ernsbergerstraße, Bodenseestraße
und Lortzingstraße (beiderseits)

(Änderung des Bebauungsplans Nr. 30b Teil 3)

vom10.06.2006.....

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 Bahnhof Pasing (südlich), Offenbachstr. (östlich), Landsberger Straße (nördlich), Rathausgasse, Am Schützeneck, Bäckerstraße, Pasinger Bahnhofsplatz, Kaflerstraße, Ernsbergerstraße, Bodenseestraße und Lortzingstraße (beiderseits) wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 27.03.2006, angefertigt vom Städtischen Vermessungsamt am ...23.05.2006, und diesem Satzungstext.
- (3) Der für das Planungsgebiet geltende gemäß § 173 Abs. 3 Bundesbaugesetz (BBauG) übergeleitete Bebauungsplan und der vom vorliegenden Bebauungsplan erfasste Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 30b (Teil 3) (MüABl. 1969, Nr. 26) werden durch diesen Bebauungsplan Nr. 1922a verdrängt.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

- (1) Kerngebiete
 - a) In allen Kerngebieten sind nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten und die nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO zulässigen Tankstellen sowie die nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht zulässig.
 - b) Im Kerngebiet MK 2 sind 30 %, im Kerngebiet MK 3 sind 35% und im Kerngebiet MK 1 sind 20 % der zulässigen Geschossfläche für Wohnnutzung vorzusehen. In den Kerngebieten MK 4 und MK 5 ist keine Wohnnutzung zulässig.
In den Kerngebieten MK 1, MK 2 und MK 3 sind ausnahmsweise geringfügige Abweichungen von der prozentual zu errichtenden Geschossfläche für Wohnnutzung zulässig, wenn diese weniger als 300 m² Geschossfläche betragen.

- c) In allen Kerngebieten sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Ausnahmsweise sind in den Kerngebieten MK 1 bis MK 4 großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche im MK 1 und MK 4 eine Größe von jeweils 1.500 m², im MK 2 eine Größe von 14.000 m² und im MK 3 eine Größe von 7.000 m² nicht überschreitet und in den Kerngebieten MK 1 und MK 4 das Angebot der Versorgung des Gebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs dient.
- d) In den Kerngebieten MK 2 und MK 3 sind Verkaufsflächen nur im Untergeschoss, im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss zulässig. Ausnahmsweise sind im Kerngebiet MK 2 im 2. Obergeschoss Verkaufsflächen zulässig.
- e) Im Kerngebiet MK 1 ist der Betrieb eines Umspannwerkes zulässig. Im Kerngebiet MK 1 ist Wohnnutzung nur nördlich und westlich der als zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Fläche zulässig.

(2) Mischgebiete

- a) In allen Mischgebieten sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 8 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.
- b) In den Mischgebieten MI 1, MI 2 und MI 5 sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO zulässigen Tankstellen nicht zulässig.
- c) Im Mischgebiet MI 4 sind entlang der Lortzingstraße und der Bodenseestraße keine Wohnungen zulässig.
Im Mischgebiet MI 3 sind im Bereich bis 35 m östlich der Baulinie an der Lortzingstraße und gleichzeitig bis 55 m südlich der Baulinie bzw. Baugrenze an der Kaflerstraße keine Wohnungen zulässig.

(3) Besonderes Wohngebiet

Im Besonderen Wohngebiet WB ist die Erneuerung und Änderung der bestehenden großflächigen Einzelhandelsnutzung sowie deren geringfügige Erweiterung um bis zu 200 m² zulässig.

(4) Kindertagesstätte KITA A

- a) Im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss des Mischgebiets MI 2 ist eine Kindertagesstätte KITA A mit 1.600 m² Geschossfläche zu errichten, die östlich und nördlich im Anschluss an die im Plan als Freifläche für KITA A gekennzeichnete Fläche in die Bebauung zu integrieren ist.
- b) Die im Plan als Freifläche für KITA A gekennzeichnete Fläche im Mischgebiet MI 2 dient nur als Freifläche der KITA A.

(5) Kindertagesstätte KITA B

- a) Im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss des Kerngebiets MK 3 ist eine Kindertagesstätte KITA B mit 1.300 m² Geschossfläche zu errichten, die nördlich im Anschluss an die im Plan als Freifläche für KITA B gekennzeichnete Fläche in die Bebauung zu integrieren ist.
- b) Die im Plan als Freifläche für KITA B gekennzeichnete Fläche im Kerngebiet MK 3 dient nur als Freifläche der KITA B.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

- (1) In allen Baugebieten mit Ausnahme der Kerngebiete MK 2 und MK 3 sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen (Keller, Dachräume) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche mitzurechnen.

In den Kerngebieten MK 2 und MK 3 sind die Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche mitzurechnen, soweit es sich nicht um Geschosse unterhalb der Geländeoberkante handelt und in diesen Geschossen Einzelhandelnutzungen untergebracht werden sollen.

- (2) Im Kerngebiet MK 1 darf im Bauraum mit einer max. zulässigen Wandhöhe von 50 m die Grundfläche von Gebäuden 600 m² nicht überschreiten. Im Kerngebiet MK 1 ist eine geringfügige Erweiterung des bestehenden Umspannwerks um bis zu 200 m² Geschossfläche zulässig
- (3) Verkaufsflächen in anderen Geschossen wie Vollgeschossen sind mitzurechnen.
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.
- (4) Die Geschossfläche der Überbauung der öffentlichen Verkehrsfläche zwischen den Kerngebieten MK 4 und MK 5 ist auf die Geschossfläche des MK 4 anzurechnen.
- (5) Im Mischgebiet MI 2 und im Kerngebiet MK 3 ist die Überschreitung des Nutzungsmaßes um die Flächen zulässig, die für die Kindertagesstätten KITA A und B erforderlich sind.
- (6) Die Grundfläche in den Baugebieten WB, MK 1 bis MK 3, MI 1 und MI 2 sowie WA kann um die versiegelten Flächen im Bereich der mit einem Geh- und Radfahrrecht dinglich zu sichernden Flächen der Promenade überschritten werden.
- (7) Ausnahmsweise kann im Mischgebiet MI 3 im Bereich bis 35 m östlich der Baulinie an der Lortzingstraße und gleichzeitig bis 55 m südlich der Baulinie bzw. Baugrenze an der Kaflerstraße die festgesetzte GFZ für die Errichtung von Baukörpern bis maximal 8 m Tiefe überschritten werden, wenn dies für einen baulichen Lückenschluss zur Lärmabschirmung der rückwärtigen Bereiche erforderlich ist.
- (8) Ausnahmsweise kann im Mischgebiet MI 4 die festgesetzte GFZ für die Errichtung von Baukörpern bis maximal 8 m Tiefe überschritten werden, wenn dies für einen baulichen Lückenschluss zur Lärmabschirmung der rückwärtigen Bereiche erforderlich ist.
- (9) Im Allgemeinen Wohngebiet WA darf die festgesetzte Grundfläche bis zu einer GRZ von maximal 0,6 für die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen überschritten werden.

§ 4

Bauweise, Gliederung Baukörper

- (1) Allgemein
- a) Die in den Baugebieten MK 1, MK 2, MK 4, WA, MI 1, MI 2, MI 3 und MI 4 festgesetzte geschlossene Bauweise bezieht sich nur auf die straßenseitigen Gebäudeabschnitte, die zwischen Baugrenze bzw. Baulinie und der Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung liegen. Die rückwärtigen Bereiche können in offener Bauweise errichtet werden.
 - b) In den Baugebieten entlang der öffentlichen Verkehrsflächen NUP, Landsberger Straße, Offenbachstraße und Lortzingstraße ist die Bebauung durchgehend ohne Gebäudezwischenräume und ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.
 - c) Gebäude mit vollständiger bzw. teilweiser Wohnnutzung im WA, MI 1 und MI 2 sowie MK 3 müssen einen direkten Zugang vom internen Treppenhaus zu den rückwärtigen / straßenabgewandten Freiflächen erhalten.
 - d) Im Allgemeinen Wohngebiet WA und im Mischgebiet MI 2 nördlich der Promenade im Bereich einer maximalen Wandhöhe von 15 m darf die Ausdehnung der Baukörper in Ost-West-Richtung 20 m nicht überschreiten.

- e) Im Allgemeinen Wohngebiet WA, im Mischgebiet MI 2 und im Kerngebiet MK 1 ist entlang der nördlichen Baulinie mindestens alle 50 m ein Rücksprung von mindestens 2 m Tiefe und 10 m Länge vorzusehen. In diesem Bereich ist von der Baulinie abzuweichen.
 - f) Die im Allgemeinen Wohngebiet WA, im Mischgebiet MI 2 und im Kerngebiet MK 1 zwingend festgesetzte Wandhöhe von 21 m darf ausnahmsweise alle 50 m in einer Länge von maximal 15 m auf eine Wandhöhe von 18 m reduziert werden, wenn ein ausreichender Lärmschutz für die rückwärtigen Bereiche nachgewiesen wird.
 - g) Die Feuerwehrezufahrten der Baugebiete MK 1, WA und MI 2 sind in einer lichten Höhe von mindestens 3,5 m und einer lichten Breite von mindestens 3,0 m auszuführen. Die Zufahrten sind vollständig mit Toren zu schließen.
- (2) Im Kerngebiet MK 1
- a) Im Kerngebiet MK 1 müssen mindestens 2000 m² der zulässigen Geschossfläche entlang der östlichen Baulinie angeordnet werden.
 - b) Ausnahmsweise kann im MK 1 im Bereich mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 16 m zwischen der festgesetzten Wandhöhe von 21 m bis 35 m nördlich der Landsberger Straße die maximal zulässige Wandhöhe bis maximal 21 m überschritten werden, wenn das Gesamtgebäude im östlichen Bauraumbereich erhöhten gestalterischen Anforderungen genügt.
- (3) In den Kerngebieten MK 2 und MK 3
- a) Im Kerngebiet MK 2 im Bereich der festgesetzten maximal zulässigen Wandhöhe von 18 m sind ab einer Wandhöhe von über 10 m nur Bauteile zulässig, die in Ost-West-Richtung keine größere Ausdehnung als 14 m aufweisen.
 - b) In den Kerngebieten MK 2 und MK 3 ist im Bereich des Bauraums über der ost-west-gerichteten Dienstbarkeitsfläche (Promenade) nur ein voll verglasteter, stützenfreier Steg mit einer maximalen Höhe von 5 m, einer maximalen Breite von 5 m und einer lichten Durchgangshöhe von mindestens 5 m über der Oberkante der festgesetzten Dienstbarkeitsfläche zulässig. Ausnahmsweise können eine geringere lichte Höhe sowie technisch unbedingt erforderliche Stützen zugelassen werden, wenn im Bereich des zu errichtenden Steges die Voraussetzungen des § 4 Absatz 3 Buchstabe e) erfüllt werden.
 - c) Von der festgesetzten Breite des zwischen den beiden Kerngebieten MK 2 und MK 3 zulässigen Stegs darf ausnahmsweise bis zur Hälfte der Länge und bis zu einer Breite von maximal 15 m abgewichen werden, wenn dies der Unterbringung einer gastronomischen Nutzung dient.
 - d) Die festgesetzten Durchfahrten im Kerngebiet MK 3 zur Landsberger Straße und zur Promenade sind mit einer lichten Durchfahrtshöhe von 4,5 m auszubilden.
 - e) In den Kerngebieten MK 2 und MK 3 kann ausnahmsweise eine Unterbauung der Promenade zur Verbindung der Gebäude mit einem maximal 40 m breiten Baukörper bis zur Tiefe von maximal 519,0 m über Normal Null (NN) zwischen 15 m westlich der Offenbachstraße bis maximal 135 m westlich der Offenbachstraße zugelassen werden, wenn unterhalb des Baukörpers auf gleicher Länge die notwendigen technischen Vorkehrungen zum späteren Bau der U-Bahn mit errichtet werden; Einzelheiten sind mit dem Baureferat U-Bahn-Bau abzustimmen.
 - f) Die Ladehöfe für die Anlieferung der Einzelhandelsnutzung in den Kerngebieten MK 2 und MK 3 sowie die Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage sind nur innerhalb des Bauraums zulässig und baulich zu integrieren. Im MK 2 sind die erforderlichen Rangierflächen für den Lieferverkehr innerhalb des Bauraums des MK 2 anzuordnen.
- (4) In den Kerngebieten MK 4 und MK 5
- a) Die öffentliche Verkehrsfläche U-1566 zwischen den Kerngebieten MK 4 und MK 5 ist an der nördlichen Baugebietsgrenze zu überbauen.
 - b) Bei der Überbauung der öffentlichen Verkehrsfläche zwischen den Kerngebieten MK 4 und MK 5 ist im Bereich der festgesetzten Durchfahrten eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4,7 m bezogen auf das Niveau der Straße U-1566 einzuhalten.

- c) Die Überbauung zwischen den Kerngebieten MK 4 und MK 5 hat die Baulinie der Kerngebiete MK 4 und MK 5 aufzunehmen.
 - d) Im Kerngebiet MK 4 ist im Bereich der hinweislich dargestellten U-Bahnfläche eine Unterbauung inklusive der Fundamente nur bis maximal 522,0 m über Normal Null (NN) zulässig.
- (5) Im Kerngebiet MK 6 darf die Baulinie an der Nordumgehung mit einem auskragenden, stützenfreien Dach bis zu einer Tiefe von 2 m überschritten werden.
- (6) Im besonderen Wohngebiet WB
Im besonderen Wohngebiet WB ist an der östlichen und südlichen Baulinie jeweils auf der gesamten Länge der Baulinie anzubauen. Ausnahmsweise kann darauf verzichtet werden, wenn die Funktionen des Baubestandes dadurch beeinträchtigt werden (z.B. Verbauung von Fenstern im Baubestand).
- (7) Im Mischgebiet MI 1
Im Mischgebiet MI 1 ist eine Unterbauung inkl. der Fundamente nur bis maximal 522,0 m über Normal Null (NN) zulässig.
- (8) Im Mischgebiet MI 2
Der festgesetzte Durchgang zur Landsberger Straße im Mischgebiet MI 2 ist mit einer lichten Durchfahrthöhe von 4,5 m auszubilden.

§ 5

Höhenentwicklung

Die maximal zulässigen Wandhöhen beziehen sich auf die Höhenkote 526,70 m über Normal Null (NN).

§ 6

Dachformen, Dachaufbauten

- (1) In allen Baugebieten sind nur Flachdächer bis zu einer Neigung von 3 Grad und flach geneigte Satteldächer bis zu einer Neigung von 10 Grad zulässig.
- (2) In folgenden Bereichen sind auch Satteldächer bis zu einer Dachneigung von 45° zulässig:
- | | |
|---------------|--|
| MI 1 und MI 5 | entlang der Landsberger Straße |
| MI 2 | entlang der Landsberger Straße und Offenbachstraße |
| MK 3 | entlang der Landsberger Straße |
| WB | entlang der Bäckerstraße und „Am Schützeneck“ |
| MI 3 und MI 4 | gesamtes Baugebiet |
- (3) Antennen- und Satellitenanlagen sind ausschließlich auf den Dächern zulässig. Sie sind mindestens im gleichen Maß ihrer Höhe von der Außenkante abzurücken.
- (4) Dachaufbauten
- a) Es sind nur technisch notwendige Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 4 m ab der Deckenoberkante des darunter liegenden Geschosses und bis zu einer Grundfläche von 15% des darunter liegenden Geschosses zulässig. Sie sind mindestens im gleichen Maß ihrer Höhe von der Außenkante abzurücken.
 - b) Ausnahmsweise dürfen in den Kerngebieten MK 2 und MK 3 Dachaufbauten für Erschließungskerne (Lift und Treppenhaus), die aus funktionalen Gründen an der Außenseite von Gebäuden liegen, direkt nach oben geführt werden.
 - c) Ausnahmsweise dürfen im allgemeinen Wohngebiet WA, im Kerngebiet MK 1 sowie im Mischgebiet MI 2 Dachaufbauten für Erschließungskerne (Lift und Treppenhaus), die zur Gliederung der Fassade entlang der NUP dienen, an der Außenseite der Gebäude angeordnet werden.

§ 7 Abstandsflächen

- (1) Innerhalb der festgesetzten Bauräume gelten die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO).
- (2) Innerhalb des Bauraumes im besonderen Wohngebiet WB zwischen den mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 26 m und den südlich und westlich gelegenen Gebäuden müssen folgende Mindestabstände eingehalten werden:
In Nord-Süd-Richtung 16 m und in Ost-West-Richtung 6 m.
- (3) Abweichend von Satz 1 können innerhalb des Bauraums des Kerngebietes MK 1 die Abstandsflächen auf die sich aus dem Plan ergebenden Festsetzungen verkürzt werden.

§ 8 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen sind ausgeschlossen. § 19 Absatz 5 Buchstabe e) bleibt davon unberührt.
- (2) An den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Baugebiete MI 3 und MI 4 sind offene Zäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig, die mit einer Laubhecke hinterpflanzt sind.
- (3) Die den Kindertagesstätten KITA A + B direkt zugeordneten Freiflächen können mit einem bis zu 1,5 m hohen, offenen Zaun eingefriedet werden, der mit einer Laubhecke hinterpflanzt ist.
- (4) Im Besonderen Wohngebiet WB ist an der nördlichen Grenze der zu begrünenden Fläche ausnahmsweise eine geschlossene Einfriedung bis zu einer maximalen Höhe von 1,8 m zulässig. Diese ist mit ausdauernden Kletterpflanzen flächig zu begrünen. Offene Einfriedungen sind unzulässig.
- (5) Im Kerngebiet MK 1 sind ausnahmsweise Einfriedungen um das Umspannwerk zulässig, solange das Umspannwerk betrieben wird.

§ 9 Aufschüttungen und Abgrabungen

- (1) Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.
- (2) In folgenden Bereichen kann davon abgewichen werden:
 - a) Geländemodellierungen sind in den Grünflächen beidseitig der Würm zulässig.
 - b) Im Mischgebiet MI 2 sind ausnahmsweise im Bereich der mit einem Leitungsrecht dinglich gesicherten Fläche südlich der NUP an der Offenbachstraße Geländemodellierungen (Abböschungen, Terrassierungen, Stützmauern) zulässig, wenn dies zur gestalterischen Vermittlung der unterschiedlichen Höhenniveaus dient.
 - c) Entlang der Promenade zur zentralen Grünfläche hin ist eine modellierte Böschungskante bis zu einer Höhe von ca. 1 m zulässig.
 - d) In den Freiflächen der beiden Kindertagesstätten sind geringfügige Geländemodellierungen zur altersgerechten Gestaltung zulässig.

§ 10 Nebenanlagen

- (1) Oberirdische Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in allen Baugebieten nur innerhalb der Bauräume zulässig.

- (2) Ausnahmsweise dürfen in den Freiflächen der Kindertagesstätten dieser Nutzung dienende Nebenanlagen errichtet werden.
- (3) Außerhalb der Gebäude liegende Anlagen im Sinne des Absatzes 1 mit Wirkung auf den sonstigen öffentlichen Raum bzw. auf Nachbargrundstücke sind einzuhausen oder einzugrünen.

§ 11 Werbeanlagen

- (1) Werbung ist nur am Ort der Leistung zulässig.
- (2) Beleuchtung 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.
- (3) Die Errichtung von Werbeanlagen über den realisierten Wandhöhen der Gebäude bzw. den Oberkanten der Attika ist unzulässig.
- (4) Am Steg über der Promenade zwischen MK 2 und MK 3 sind Werbeanlagen nicht zulässig. Ausgenommen davon ist ein Hinweis auf ein evtl. einzurichtendes Cafe mit einer maximalen Höhe von 80 cm.
- (5) Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von maximal 3,50 m nicht überschreiten. Auf der Promenade sind freistehende Werbeanlagen und Werbefahnen unzulässig.
- (6) Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung sowie sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.
- (7) Werbeanlagen müssen in Maßstab, Größe, Form und Farbgebung mit der Architektur abgestimmt sein.
- (8) Oberhalb der Erdgeschoss-Zone sind Werbeanlagen nur in Form von Firmenlogos und/oder Firmennamen in Einzelbuchstaben zulässig.
- (9) Die Errichtung von Werbeanlagen ist auf und an den Lärmschutzeinrichtungen unzulässig.

§ 12 Dienstbarkeitsflächen

- (1) Im Bereich der Dienstbarkeitsflächen der ‚Promenade‘ mit den angrenzenden Platzbereichen sind technische Bauten wie z.B. Notausgänge, Be- und Entlüftung, Tiefgaragenaus- und -zufahrten nicht zulässig.
- (2) Von der festgesetzten Lage der Geh- und Radfahrrechtsflächen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn technische, verkehrliche und gestalterische Gründe es erfordern und öffentliche Belange nicht entgegenstehen.
- (3) Im Kerngebiet MK 2 ist für die mit einem Geh- und Radfahrrecht belegte Fläche östlich des Bau- raums zwischen der Promenade und der Gehbahn der NUP, im MI 2 für die mit einem Geh- und Radfahrrecht belegte Fläche zwischen der Promenade nordwestlich der Freifläche KITA A und der Gehbahn NUP ein barrierefreier Anschluss herzustellen.
- (4) Die im Plan festgesetzten Leitungsrechte dürfen weder über- noch unterbaut, auf- oder angeschüttet werden und sind von Baumpflanzungen 1. Wuchsklasse (Endwuchshöhe über 20 m) freizuhalten. Die Leitungsrechtsfläche im Bauraum des Kerngebietes MK 1 kann überbaut werden, wenn der wei- tere Betrieb der Leitungen, soweit erforderlich, sichergestellt ist.

- (5) Die Höhe der Oberkante der Promenade wird unmittelbar östlich und westlich der Offenbachstraße auf 526,70 m über Normal Null (NN) festgelegt. Abweichungen von der festgesetzten Höhenkote sind bis maximal 0,5 m zulässig.
Im Bereich bis 10 m östlich bzw. westlich der Offenbachstraße können im Bereich der Geh- und Radfahrrechtsfläche Rampen und Treppenanlagen angeordnet werden, wenn diese zum Anschluss an die Fuß- und Radwege der Offenbachstraße erforderlich sind.
- (6) Die Promenade ist in beiden Teilbereichen östlich und westlich der Offenbachstraße barrierefrei herzustellen und ohne Niveausprung an die Gehbahn der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen bzw. an die gewidmete Fläche des Bahnhofsplatzes anzuschließen. Dies gilt nicht für den Anschluss der Promenade an die Offenbachstraße.

§ 13

Öffentliche Verkehrsfläche nördlich der Kerngebiete MK 4 und MK 6

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche sind angrenzend an das Kerngebiet MK 4 die Gehbahn sowie der Baumgraben mit einer Höhendifferenz von maximal 10 cm zur Fahrbahntrasse zu erstellen und barrierefrei an die Gehbahn nördlich des MK 6 anzuschließen.

§ 14

Stellplätze, Tiefgaragen, Zufahrten

- (1) Die nach Art. 52 BayBO notwendigen Stellplätze aller Baugebiete mit Ausnahme des Kerngebietes MK 6 sind in Tiefgaragen unterzubringen.
Für das Kerngebiet MK 6 dürfen keine Kfz-Stellplätze errichtet werden.
- (2) Von den nach Art. 52 BayBO erforderlichen Stellplätzen für denjenigen Teil der Geschossfläche, der nicht auf Wohnnutzung, Hotelnutzung oder Einzelhandelsbetriebe entfällt, dürfen nur 60% hergestellt werden.
- (3) Die Gemeinschaftstiefgarage in den Kerngebieten MK 4 und MK 5 ist eine Gemeinschaftsanlage der Baugebiete MK 4 und MK 5.
- (4) In den Kerngebieten MK 4 und MK 5 sind neben den nach Art. 52 BayBO pflichtigen Stellplätzen betriebsnotwendige Stellplätze für das Personal angrenzender Bahnanlagen unterzubringen. Darüber hinaus sind bis zu 300 Stellplätze für öffentliche Nutzung zusätzlich zulässig.
- (5) Die Unterbauung der öffentlichen Verkehrsfläche U-1566 ist erst ab 2 m unter der Straßenoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.
- (6) Im Mischgebiet MI 2 muss der Bring- und Hol-Verkehr für die KITA A in der für die Unterbringung der pflichtigen Stellplätze erforderlichen Tiefgarage des MI 2 untergebracht werden. Dieser Bereich für den Bring- und Hol-Verkehr muss dauerhaft öffentlich zugänglich gehalten werden.
- (7) In den Kerngebieten MK 2 und MK 3 sind im Bereich der dinglich gesicherten Flächen der Promenade und in den angrenzenden Platzbereichen keine ebenerdigen Stellplätze, Ladezonen und Beschilderungsflächen zulässig.
Im südlichen Bereich des Kerngebietes MK 3 sind 5 oberirdische Stellplätze im Bereich bis 35 m nördlich der Landsberger Straße zulässig.
- (8) Im Bereich des Kerngebietes MK 1 sind an der NUP und an der Landsberger Straße ausnahmsweise Zufahrten zulässig, sofern dies für den Betrieb des Umspannwerkes erforderlich ist.

§ 15
Fahrradstellplätze

- (1) Es sind Fahrradabstellplätze in ausreichender Anzahl und Beschaffenheit innerhalb der Bauräume oder in den Tiefgaragen nachzuweisen.
- (2) In den Kerngebieten MK 2 und MK 3 sind die Fahrradabstellplätze baulich zu integrieren.

§ 16
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.

§ 17
Immissionsschutz (Verkehr)

- (1) An folgenden Fassaden ist die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen, wie z.B. Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, nur zulässig, wenn vor den Fenstern dieser Räume ein nach DIN 4109 nicht schutzbedürftiger Vorraum liegt:
 - a. WA:
Nordfassade der Riegelbebauung entlang der Nordumgehung Pasing
 - b. MI 1:
südliche Außenfassaden der Baukörper entlang der Landsberger Straße im Falle von Neu- und Ersatzbauten bzw. genehmigungspflichtigen Umbauten
 - c. MI 2:
Nordfassade der Riegelbebauung entlang der Nordumgehung Pasing sowie Westfassade entlang der Offenbachstraße und südliche Außenfassaden entlang der Landsberger Straße
 - d. MI 3:
Westfassade der Riegelbebauung entlang der Lortzingstraße im Falle von Neu- und Ersatzbauten bzw. genehmigungspflichtigen Umbauten bestehender Gebäude
 - e. MI 5:
Außenfassaden entlang der Landsberger Straße im Falle von Neu- und Ersatzbauten bzw. genehmigungspflichtigen Umbauten
 - f. MK 1:
Nordfassade der Baukörper entlang der Nordumgehung Pasing
 - g. MK 2:
Nord-, West- und Ostfassade der Baukörper
 - h. MK 3:
Südfassaden der Baukörper entlang der Landsberger Straße im Falle von Neu- und Ersatzbauten bzw. genehmigungspflichtigen Umbauten bestehender Gebäude
- (2) Ausnahmen von Absatz 1 sind zulässig, wenn die dazugehörigen Räume mit Fenstern an der lärm-belasteten Seite durch ein weiteres Fenster an der lärmabgewandten Fassadebelüftet werden können.
Dies gilt für folgende Teilgebiete:
 - WA, MI 2 (Bereich nördlich der Promenade, südlich der NUP), MK 1 und MK 2
 - MI 1, MI 2 (Bereich südlich der Promenade), MI 5 und MK 3, wenn ein ausreichender Lärmschutz über eine geschlossene Riegelbebauung entlang der Landsberger Straße sichergestellt ist.

- (3) An folgenden Fassadenseiten, die nicht bereits in Absatz 1 genannt sind, sind Fenster von schützenswerten Räumen, die dem Schlafen dienen, nur zulässig, wenn diese Räume mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung ausgestattet sind:
- WA: Südseite im Bereich Wandhöhe 21 m ab einer Wandhöhe von 18 m
 - WB: Nord- und Westseite im Bereich Wandhöhe 26 m;
Ostseite im Bereich Wandhöhe 26 m ab einer Wandhöhe von 20 m
 - MI 1: Nordseite im Bereich Wandhöhe 16 m ab einer Wandhöhe von 13 m, im Falle von Neu- und Ersatzbauten bzw. genehmigungspflichtigen Umbauten bestehender Gebäude
 - MI 3: Ostseite entlang der Lortzingstraße, im Falle von Neu- und Ersatzbauten bzw. genehmigungspflichtigen Umbauten bestehender Gebäude
 - MI 5: Nordseite im Bereich Wandhöhe 16 m, im Falle von Neu- und Ersatzbauten bzw. genehmigungspflichtigen Umbauten bestehender Gebäude
 - MK 1: Südseite im Bereich Wandhöhe 21 m ab einer Wandhöhe von 15 m
 - MK 3: Ostseite des Gebäudes im Bereich Wandhöhe 20 m ab einer Wandhöhe von 11 m; Nord- und Westseite im Bereich Wandhöhe 20 m ab einer Wandhöhe von 16 m.
- (4) Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen müssen beim Nachweis des erforderlichen Schalldämmmaßes nach DIN 4109 mit berücksichtigt werden.
- (5) Ausnahmsweise können in den Baugebieten WA, MK 1, MK 2, MK 4, MK 5 und MI 2 die Baulinien auf der der NUP zugewandten Seite ab dem 1. Obergeschoss um maximal 1 m überschritten werden, wenn aus Gründen des Schallschutzes die der Nordumgehung Pasing zugewandten Fassaden als hinterlüftete Glasfassaden ausgebildet werden. Die festgesetzte Geschossfläche darf um die Geschossfläche, die sich aus einer hinterlüfteten Glasfassade ergibt, überschritten werden, sofern damit keine Erhöhung der Nutzfläche verbunden ist.
- (6) Für die Baukörper entlang der Baulinien der NUP werden die unten genannten Lärmpegelbereiche wie folgt festgesetzt:

Nutzung und Fassadenseite	Lärmpegelbereich
WA, Nordfassade	VI
MK 1, Nordfassade	VI
MK 2, Nordfassade	VI
MK 4, Nordfassade, EG + 1.OG	VII
Nordfassade, 2.OG bis 5.OG	VI
MK 5, Nordfassade, EG bis 2.OG	VII
Nordfassade, 3.OG	VI
MI 2, Nordfassade	VI

Bei der Errichtung oder genehmigungspflichtigen Änderung baulicher Anlagen oder bei der Nutzungsänderung ist ausreichender Schallschutz vorzusehen. Die hierfür erforderlichen Maßnahmen berechnen sich u.a. nach Tabelle 8 und 9 der DIN 4109.

§ 18

Lärmschutzwände

- (1) Die Lärmschutzwände an der Nordumgehung Pasing (NUP) werden zur Festlegung der Wandhöhen in die Teilabschnitte A-J unterteilt.

- (2) Entlang der NUP sind Lärmschutzwände in folgender Höhe bezogen auf die angrenzende Fahrbahnoberkante der NUP zu errichten:
- | | |
|---------------|-------|
| Teilbereich A | 3,0 m |
| Teilbereich B | 3,5 m |
| Teilbereich C | 4,0 m |
| Teilbereich D | 4,5 m |
| Teilbereich E | 5,0 m |
| Teilbereich F | 5,5 m |
| Teilbereich G | 6,0 m |
| Teilbereich H | 9,5 m |
- (3) Im Teilabschnitt J ist die Oberkante der Lärmschutzwand in einer Höhe von 531,0 m über Normal Null (NN) zu errichten.
- (4) Die Lärmschutzwände beiderseits der NUP zwischen den Gebäuden im MK 4 und MK 2 und über der Offenbachstraße sind so transparent wie möglich zu errichten und an die Gebäude der MK 4, MK 2 und MI 2 anzuschließen. Der Anschluss an das Gebäude gilt auch für das MK 5. Für Fuß- und Radwegverbindungen sind Öffnungen in der Lärmschutzwand zulässig. Der erforderliche Lärmschutz muss jedoch gewährleistet sein. Durch geeignete technische Maßnahmen bzw. Wahl der Materialien ist zur Vermeidung von Mehrfachreflexionen sicherzustellen, dass die Wände absorbierende Eigenschaften im Sinne der ZTV-Lsw, Ausgabe 1988 (Zusätzliche technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen vom 18.03.1988, absorbierend) aufweisen.
- (5) Die nicht transparenten Lärmschutzwände sind hochabsorbierend gemäß ZTV-Lsw, Ausgabe 1988 (Zusätzliche technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen vom 18.03.1988, hochabsorbierend) auszubilden.
- (6) Die Lärmschutzwände (zwischen dem Kerngebiet MK 2 und dem Mischgebiet MI 2, südlich der NUP) sind derart zu gründen, dass Lastabtragungen auf die künftigen Abwasserkanäle ausgeschlossen werden.
- (7) Bei der Errichtung des Gebäudes im MK 6 kann bis zur Höhe des Gebäudes auf die Lärmschutzwand verzichtet werden.
- (8) Von der festgesetzten Höhe der Lärmschutzwände kann abgewichen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass auch mit einer geringeren Höhe der gesetzlich erforderliche Lärmschutz erreicht wird.
- (9) Von der festgesetzten Lage der Lärmschutzwände kann innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche abgewichen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass auch in dieser Lage der gesetzlich erforderliche Lärmschutz erreicht wird.
- (10) In den Lärmschutzwänden sind notwendige Zu- und Ausgänge, die aus bahnbetriebstechnischen und aus Unterhaltsgründen erforderlich sind, zulässig. Die Zu- und Ausgänge sind mit Türen zu versehen.

§ 19

Grünordnung

- (1) Grünordnung allgemein
- Die Bepflanzung der Freiflächen der Baugrundstücke, der öffentlichen Grünflächen, der Promenade und der öffentlichen Verkehrsflächen ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen herzustellen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Vorhandener Baumbestand in der entsprechenden Qualität kann auf Pflanzgebote angerechnet werden.
 - Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die angrenzenden, für das Baugebiet aufgestellten grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.

- c) Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
 - d) Von den Festsetzungen 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.
 - e) Bäume in Belagsflächen sind in spartenfreie, offene durchwurzelbare Baumscheiben von mindestens 24 m² Grundfläche zu pflanzen.
 - f) Die Decken der Unterbauungen (z.B. Tiefgaragen, Basement, usw.) sind um mindestens 0,60 m, für den Fall von Großbaumpflanzungen um mindestens 1,20 m unter das angrenzende Geländeniveau abzusenken und ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.
 - g) Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers hat auf dem jeweiligen Grundstück zu erfolgen.
- (2) Grünordnung auf der Promenade
- a) Die Promenade ist als Allee mit Aufenthaltsfunktion zu gestalten.
 - b) Auf der Promenade sind Wasserflächen und Einbauten wie Pergolen zulässig.
 - c) In der Promenade sind Spieleinrichtungen/-stationen für alle Altersstufen zu integrieren.
 - d) Auf der Promenade sind große, standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm in einem Abstand von 8 - 10 m zu pflanzen. Die Auslassung einzelner im Plan festgesetzter Bäume ist zulässig. Für den Bereich östlich der Offenbachstraße und den Bereich westlich der Offenbachstraße ist jeweils einheitlich eine Baumart zu verwenden.
- (3) Grünordnung in der zentralen öffentlichen Grünfläche östlich der Offenbachstraße
- a) Die zentrale öffentliche Grünfläche ist als intensiv nutzbare Erholungsfläche mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten anzulegen. In einem Bereich der Grünfläche ist eine Spielwiese ohne feste Ausstattung anzulegen.
 - b) In der zentralen öffentlichen Grünfläche sind Spieleinrichtungen v.a. für Kleinkinder und Schulkinder zu integrieren.
 - c) In der zentralen öffentlichen Grünfläche sind mindestens 20 große Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm zu pflanzen.
- (4) Grünordnung in der öffentlichen Grünfläche an der Würm
- a) Die als landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen festgesetzten Flächen der öffentlichen Grünfläche an der Würm sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen der potentiellen, natürlichen Vegetation zu bepflanzen. Vorhandener Baumbestand ist dabei einzubeziehen.
 - b) In den öffentlichen Grünflächenbereichen an der Würm sind Freizeitmöglichkeiten und Spieleinrichtungen besonders für Jugendliche zu integrieren und extensiv nutzbare Grünflächen anzulegen.
- (5) Grünordnung auf den Baugrundstücken
- a) Pro 100 m² der nicht überbauten Grundstücksflächen im WA und WB, MI 1, MI 2 und MI 5 sowie MK 1, MK 2 und MK 3 ist mindestens ein kleiner Laubbaum (Endwuchshöhe bis 10 m) mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm oder ein Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen. Die mit einem Geh- und Radfahrrecht belegten Flächen der Promenade sind davon ausgenommen.
 - b) Pro 150 m² der nicht überbauten Grundstücksflächen im MK 5 ist mindestens ein großer oder mittelgroßer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm zu pflanzen.

- c) Auf den Flachdächern der Bebauung im MK 2 ist im Bereich der Wandhöhe von 10 m ein begrünter, gemeinschaftlich nutzbarer Aufenthaltsbereich für den entsprechenden Anteil an Wohneinheiten herzustellen.
 - d) Flachdächer sind extensiv mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratstärke von 10 cm zu begrünen. Dies gilt nicht bei Anordnung notwendiger technischer Anlagen, nutzbarer Freibereiche auf den Dächern oder Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichtes.
 - e) Bei der Anlage von direkt an das Gebäude angrenzenden Wohnungsgärten sind Einfriedungen nur in Form von geschnittenen Laubholzhecken mit einer Höhe von maximal 1,5 m oder von offenen, 1 m hohen Metallzäunen, die mit einer 1,5 m hohen Laubholzhecke hinterpflanz sind, zulässig. Der Anteil der Wohnungsgärten an der gesamten nutzbaren Freifläche im jeweiligen Baugebiet darf 30 % nicht überschreiten.
 - f) Die vorgesehene Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen einschließlich der Dachbegrünung ist vom Bauherrn in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der gemäß § 1 Abs. 2 der Bauaufsichtlichen Verfahrensordnung mit dem Bauantrag einzureichen ist.
- (6) Grünordnung auf den Straßenverkehrsflächen
- a) In der Straßenverkehrsfläche südlich des MK 4 sind auf den für den Verkehrsablauf (Geh- und Radwege, Aufstellflächen, Straßenflächen) nicht benötigten Flächen mindestens 10 große Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 20/25 cm zu pflanzen.
 - b) In der Verkehrsfläche der Nordumgehung Pasing sind mindestens 80 große Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm zu pflanzen.

§ 20
In-Kraft-Treten

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