

3. Plan

8905

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1989  
der Landeshauptstadt München

Heidemannstraße (südlich),  
Maria-Probst-Straße (westlich),  
Helene-Wessel-Bogen (nördlich),  
Spitzer-, Kollwitz- und Paracelsusstraße (östlich)  
- ehemalige Bayernkaserne und Bereich  
östlich der Bayernkaserne -

(Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 1505a und Aufhebung von  
übergeleiteten Bebauungsplänen gemäß § 173 Abs. 3 BBauG sowie  
Teilverdrängung der Bebauungspläne Nr. 977, 1451 und 1505a)

## Satzungsteil

Rechtsverbindlich genehmigt: 10.04.2019

GDB BauG ergänzt: 12.09.2019

Kenntnis genommen:

8905

Eigentum des Städtischen Vermessungsamts München

## **Satzungstext**

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1989  
der Landeshauptstadt München

Heidemannstraße (südlich),  
Maria-Probst-Straße (westlich),  
Helene-Wessel-Bogen (nördlich)  
Spitzer-, Kollwitz- und Paracelsusstraße (östlich)

- ehemalige Bayernkaserne und Bereich  
östlich der Bayernkaserne -

(Teilaufhebung des Bebauungsplanes  
Nr. 1505a und Aufhebung von über-  
geleiteten Bebauungsplänen  
gemäß § 173 Abs. 3 BBauG sowie  
Teilverdrängung der Bebauungspläne  
Nr. 977, 1451 und 1505a)

vom 27.03.19

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 81 und 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 4 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 Heidemannstraße (südlich), Maria-Probst-Straße (westlich), Helene-Wessel-Bogen (nördlich) und Spitzer-, Kollwitz- und Paracelsusstraße (östlich) wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 06.11.2018, angefertigt vom Kommunalreferat - GeodatenService München am 28.02.2019, und diesem Satzungstext.
- (3) Der für das Planungsgebiet geltende, gemäß § 173 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes (BBauG) übergeleitete Bebauungsplan wird durch diesen Bebauungsplan aufgehoben.
- (4) Der vom vorliegenden Bebauungsplan erfasste Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1505a (MüABl. 1996, S. 391) wird hinsichtlich des Bereiches des dort festgesetzten Gewerbegebietes GE<sub>2</sub> durch diesen Bebauungsplan aufgehoben. Hinsichtlich der weiteren erfassten Teile des Bebauungsplanes Nr. 1505a wird er durch den vorliegenden Bebauungsplan verdrängt.
- (5) Die vom vorliegenden Bebauungsplan erfassten Teile der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 977 (MüABl. 1980, S. 151) und 1451 (MüABl. 1984, S. 252) werden durch diesen Bebauungsplan verdrängt.

**§ 2****Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet**

- (1) Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet WA. Das WA besteht aus den Teilgebieten WA 1 bis WA 12.
- (2) Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

**§ 3****Art der baulichen Nutzung - Urbane Gebiete**

- (1) Festgesetzt werden zwei Urbane Gebiete (MU 1 und MU 2). Das MU 1 besteht aus den Teilgebieten MU 1 (1) bis MU 1 (17). Das MU 2 besteht aus den Teilgebieten MU 2 (1) und MU 2 (2).
- (2) In den Urbanen Gebieten sind die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht zulässig.
- (3) Im Urbanen Gebiet MU 1 ist in Gebäuden entlang der U-1761, U-1762 (Stadtplatz), U-1763, U-1764, U-1765 und U-1771 (Quartiersplatz Ost) im jeweiligen Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht zulässig. Entlang der U-1761, U-1763, U-1764 und U-1765 kann eine Wohnnutzung als Ausnahme zugelassen werden, wenn mindestens ein Anteil von 10 vom Hundert der im jeweiligen Teilgebiet zulässigen Geschossfläche durch andere Nutzungen als Wohnen verwendet wird.
- (4) Im Urbanen Gebiet MU 1 ist in Gebäuden entlang der U-1761, U-1762 (Stadtplatz), U-1763 und U-1771 (Quartiersplatz Ost) im jeweiligen ersten Obergeschoss eine Wohnnutzung nicht zulässig. Eine Wohnnutzung kann ausnahmsweise zugelassen werden.
- (5) Im Urbanen Gebiet MU 2 ist in Gebäuden entlang der U-1767 und U-1769 im jeweiligen Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht zulässig. Entlang der Straße U-1769 kann eine Wohnnutzung als Ausnahme zugelassen werden, wenn mindestens ein Anteil von 10 vom Hundert der im jeweiligen Teilgebiet zulässigen Geschossfläche durch andere Nutzungen als Wohnen verwendet wird.
- (6) Im Urbanen Gebiet MU 2 ist in Gebäuden entlang der U-1767 im jeweiligen ersten Obergeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht zulässig. Eine Wohnnutzung kann ausnahmsweise zugelassen werden.
- (7) Im Teilgebiet MU 1 (1) ist in Gebäuden mindestens die Hälfte der zulässigen Geschossfläche für andere Nutzungen als Wohnen zu verwenden.
- (8) Im Teilgebiet MU 1 (4) ist in Gebäuden Wohnen nicht zulässig.

**§ 4****Art der baulichen Nutzung - Sondergebiet SO QUARTIERSZENTRUM**

- (1) Das Sondergebiet SO QUARTIERSZENTRUM dient der Unterbringung von Gewerbe, insbesondere von großflächigem Einzelhandel, dem Wohnen und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

- (2) Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind die folgenden Nutzungen allgemein zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe,
  - davon großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit einer Verkaufsfläche von bis zu 3.000 m<sup>2</sup> insgesamt,
  - Geschäfts- und Bürogebäude,
  - Wohnungen
  - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  - Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
  - freie Berufe gemäß § 13 BauNVO.
- (3) Einzelhandelsbetriebe sind nur im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss zulässig.
- (4) Wohnungen sind entlang der Straßenseiten der U-1762 erst ab dem zweiten Obergeschoss zulässig, ansonsten ab dem ersten Obergeschoss zulässig.

## **§ 5**

### **Art der baulichen Nutzung - Gemeinbedarfsflächen**

- (1) Festgesetzt werden vier Gemeinbedarfsflächen:
- GB ERZIEHUNG SÜD – bestehend aus den Teilflächen GB ERZIEHUNG SÜD 1 und 2,
  - GB ERZIEHUNG NORD,
  - GB JUGENDFREIZEITSTÄTTE und
  - GB FEUERWACHE.
- (2) Die Gemeinbedarfsflächen GB ERZIEHUNG SÜD und GB ERZIEHUNG NORD dienen der Unterbringung von Gebäuden, Einrichtungen und Freiflächen für Schulen mit Anlagen für den Schulsport und für den Vereinssport sowie Kindertageseinrichtungen einschließlich der diese Nutzungen ergänzenden Einrichtungen wie Küchen, eine Mensa, Verwaltungs-, Lager-, Nebenräume und Sozialräume sowie Stellplätzen und Tiefgaragen. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sind nur zulässig, sofern die Anforderungen an die gesunden Wohnverhältnisse gewahrt bleiben.
- (3) Die Gemeinbedarfsfläche GB JUGENDFREIZEITSTÄTTE dient der Unterbringung einer offenen Einrichtung für Kinder und Jugendliche einschließlich der erforderlichen Freispielflächen, Verwaltungs-, Lager- und Nebenräume.
- (4) Die Gemeinbedarfsfläche GB FEUERWACHE dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen der Feuerwehr und Rettungsdienste einschließlich der diese Nutzung ergänzenden Einrichtungen wie Verwaltungs-, Lager- und Nebenräume sowie von Dienstwohnungen und Wohnungen für Bereitschaftspersonal.
- (5) Die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in den jeweiligen Gemeinbedarfsflächen als Ausnahme zugelassen werden. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen.

**§ 6****Art der baulichen Nutzung – baulich integrierte Kindertageseinrichtungen**

- (1) In den folgenden Teilgebieten sind in den Erdgeschossen und ersten Obergeschossen im räumlichen Zusammenhang mit den hinweislich dargestellten Außenspielflächen auf den durch die jeweilige Einrichtung benötigten Geschossflächen nur baulich integrierte Kindertageseinrichtungen als Gemeinbedarfseinrichtungen mit jeweils einer dazu gehörigen Außenspielfläche zulässig:
- WA 1                      1 Einrichtung mit 2 Kinderkrippen- und 2 Kindergartengruppen,
  - WA 2                      2 Einrichtungen mit je 3 Kinderkrippen- und 3 Kindergartengruppen,
  - WA 4                      1 Einrichtung mit 2 Kinderkrippen- und 3 Kindergartengruppen,
  - WA 5                      1 Einrichtung mit 2 Kinderkrippen- und 3 Kindergartengruppen,
  - WA 6                      1 Einrichtung mit 3 Kinderkrippen- und 4 Kindergartengruppen,
  - WA 8                      1 Einrichtung mit 2 Kinderkrippen- und 3 Kindergartengruppen,
  - WA 12                     1 Einrichtung mit 3 Kinderkrippen- und 3 Kindergartengruppen,
  - MU 1 (3)                 1 Einrichtung mit 2 Kinderkrippen- und 2 Kindergartengruppen,
  - MU 1 (10)                1 Einrichtung mit 2 Kinderkrippen- und 3 Kindergartengruppen,
  - MU 1 (13)                1 Einrichtung mit 4 Kinderkrippen- und 4 Kindergartengruppen,
  - MU 1 (14)                2 Einrichtungen mit je 4 Kinderkrippen- und 4 Kindergartengruppen.
- (2) Von der festgesetzten Anzahl der Gruppen der Einrichtungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, sofern sich die Bedarfe dieser Einrichtungen wesentlich ändern.

**§ 7****Maß der baulichen Nutzung – Grundfläche (GR)/ Geschossfläche (GF)**

- (1) Für die gemäß § 12 des Satzungstextes zulässigen Gebäudeteile und baulichen Anlagen außerhalb der festgesetzten Bauräume dürfen in den Baugebieten und Gemeinbedarfsflächen die jeweils festgesetzten Grundflächen für Balkone, Erker, Loggien und Wintergärten um die Größe ihrer Fläche überschritten werden.
- (2) Die Flächen für Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.
- (3) In den Baugebieten bzw. Teilgebieten können die festgesetzten Geschossflächen um bis zu drei vom Hundert für die Realisierung von Gemeinschaftsräumen sowie von ebenerdigen Räumen zur Aufbewahrung von Fahrrädern, Kinderwagen und Mobilitätshilfen sowie von geräumigen Treppenhäusern um die Fläche der Räume einschließlich der zu ihnen gehörenden Umfassungswände überschritten werden.
- (4) Zusätzlich können in den Baugebieten bzw. Teilgebieten die festgesetzten Geschossflächen um bis zu drei vom Hundert für die Realisierung eines zweiten baulichen Rettungswegs oder von Sicherheitstreppenräumen überschritten werden.
- (5) In den Baugebieten bzw. Teilgebieten können die festgesetzten Geschossflächen darüber hinaus für Durchgänge und Durchfahrten um deren Geschossfläche überschritten werden.
- (6) Bei der Ermittlung der Geschossflächen bleiben gemäß § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO die Flächen von Tiefgaragenzu- und -ausfahrten unberücksichtigt.

- (7) In den folgenden Teilgebieten und Gemeinbedarfsflächen darf die jeweils festgesetzte Grundfläche (GR) durch die Grundflächen der gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen überschritten werden:
- Im Teilgebiet MU 1 (1) bis zu einer Grundfläche von insgesamt 3.100 m<sup>2</sup>
  - in der GB ERZIEHUNG NORD bis zu einer Grundfläche von insgesamt 27.000 m<sup>2</sup>
  - in der GB ERZIEHUNG SÜD bis zu einer Grundfläche von insgesamt 44.000 m.

## § 8

### Maß der baulichen Nutzung – Höhenentwicklung

- (1) Die festgesetzten Wandhöhen (WH) und Oberkanten beziehen sich auf die folgenden Höhenkoten:
- |                                               |                 |
|-----------------------------------------------|-----------------|
| – MU 1 (2) bis MU 1 (5), WA 1 bis WA 4, WA 10 | 499,40 m ü. NN  |
| – MU 2 (1), MU 2 (2), WA 5 bis WA 8           | 500,80 m ü. NN  |
| – MU 1 (6), WA 9, WA 11, WA 12                | 501,40 m ü. NN  |
| – MU 1 (8), MU 1 (9), MU 1 (12), MU 1 (13)    | 500,30 m ü. NN  |
| – MU 1 (16), MU 1 (17)                        | 500,30 m ü. NN  |
| – MU 1 (1), MU 1 (7), MU 1 (10), MU 1 (11)    | 499,30 m ü. NN  |
| – MU 1 (14), MU 1 (15)                        | 500,30 m ü. NN  |
| – SO QUARTIERSZENTRUM                         | 501,40 m ü. NN  |
| – GB ERZIEHUNG SÜD                            | 501,40 m ü. NN  |
| – GB ERZIEHUNG NORD                           | 499,30 m ü. NN  |
| – GB JUGENDFREIZEITSTÄTTE                     | 500,60 m ü. NN  |
| – GB FEUERWACHE                               | 500,80 m ü. NN. |
- (2) Von den im Plan festgesetzten Linien zur Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung kann geringfügig abgewichen werden, sofern die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

## § 9

### Durchgänge, Durchfahrten

In den Baugebieten sind Durchgänge und Durchfahrten mit einer lichten Höhe von mindestens 5,0 m und einer Breite von mindestens 5,0 m zu errichten.

## § 10

### Abstandsflächen

- (1) Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H, mindestens 3 m.
- (2) Werden durch die Planzeichnung Außenwände zugelassen oder vorgeschrieben, die Abstandsflächen geringerer Tiefe als nach Absatz 1 ergeben, gelten abweichend von Absatz 1 diese Abstandsflächentiefen.

## § 11

### Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien und Baugrenzen, Überbauungen

- (1) Die im Plan festgesetzten Baulinien, Baugrenzen und Umgrenzungen von Flächen für Tiefgaragen bzw. Gemeinschaftstiefgaragen können in den Baugebieten für notwendige Licht- und Lüftungsschächte bis zu einer Tiefe von 1,5 m überschritten werden.
- (2) Die im Plan festgesetzten Baulinien und Baugrenzen können für gemäß § 12 der Satzung zulässige Bauteile von Gebäuden überschritten werden.

- (3) In den Gemeinbedarfsflächen GB ERZIEHUNG SÜD und GB ERZIEHUNG NORD kann von den festgesetzten Baugrenzen geringfügig abgewichen werden, sofern die erforderlichen Abstandsflächentiefen gemäß § 10 der Satzung eingehalten werden und die Belange des Emissionsschutzes berücksichtigt sind.
- (4) Für die im Plan festgesetzten Bereiche der Teilgebiete WA 1, WA 10, MU 1 (3) und MU 1 (5) sind Überbauungen der festgesetzten Verkehrsfläche U-1764 oberhalb des ersten Obergeschosses zulässig. Ausnahmsweise sind im Bereich des Erdgeschosses und ersten Obergeschosses tragende Bauteile im Bereich der Verkehrsfläche zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgehen.

## **§ 12**

### **Balkone, Erker, Loggien, Wintergärten, Vordächer und Terrassen**

- (1) In den Baugebieten sowie in den Gemeinbedarfsflächen dürfen Balkone, Erker, Loggien, Wintergärten und Vordächer entlang der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung U-1762 um bis zu 0,3 m über die jeweilige Fassadenfront hinausragen. Dies gilt ebenso für die Gebäudeteile der Teilgebiete MU 1 (15) und MU 1 (16) sowie MU 2 (1) und MU 2 (2), welche den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung U-1767 und U-1771 zugeordnet sind. Diese Gebäudeteile müssen eine lichte Höhe von mindestens 3 m über den Straßenverkehrsflächen und den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung einhalten.
- (2) In den Baugebieten dürfen Balkone, Erker, Loggien, Wintergärten, Vordächer und Terrassen entlang der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung U-1762, U-1771 und U-1789 (Grünboulevard) und entlang von Dienstbarkeitsflächen um bis zu 0,8 m über die jeweilige Fassadenfront hinausragen.
- (3) In den Baugebieten dürfen Balkone, Erker, Loggien, Wintergärten und Terrassen in alle anderen Richtungen als in Absatz 1 und 2 bestimmt um bis zu 2,0 m über die jeweilige außenseitige Fassadenfront hinausragen.
- (4) In den Baugebieten und den Gemeinbedarfsflächen dürfen die Terrassen von Kindertageseinrichtungen um 5,0 m über die jeweilige Fassadenfront hinausragen.

## **§ 13**

### **Dachform und Dachaufbauten, Dachbegrünung, Gemeinschaftsdachgärten**

- (1) Es sind ausschließlich Flachdächer zulässig.
- (2) Dachflächen ab einer Größe von 100 m<sup>2</sup> sind im Allgemeinen Wohngebiet, in den Urbanen Gebieten sowie im Sondergebiet SO QUARTIERSZENTRUM in Bereichen mit einer festgesetzten Wandhöhe als Höchstmaß bis 25 m als Dachgärten und -terrassen auszuführen und auf mindestens zwei Drittel der Fläche mit einer Dachbegrünung mit einer durchwurzelbaren Mindestgesamtschichtdicke im Mittel von 40 cm (einschließlich Dränschicht) auszuführen. Mindestens ein Zugang pro Dachgarten ist barrierefrei herzustellen.
- (3) Auf Dachflächen im Allgemeinen Wohngebiet, in den Urbanen Gebieten sowie im Sondergebiet SO QUARTIERSZENTRUM in Bereichen mit festgesetzten Wandhöhen über 25 m ist eine vollständige Nutzung der Dachfläche für Anlagen zur Nutzung des Sonnenlichts zulässig. Für Dachflächen, bei denen von Satz 1 kein oder nur teilweise Gebrauch gemacht wird, ist das entsprechende Dach bzw. der verbleibende Dachflächenanteil mit einer Dachbegrünung zu versehen. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 20 cm (einschließlich Dränschicht) auszuführen.

- (4) Für die Dachflächen der Gemeinbedarfsflächen GB ERZIEHUNG NORD, GB ERZIEHUNG SÜD, GB JUGENDFREIZEITSTÄTTE und die Bereiche der GB FEUERWACHE mit festgesetzten Wandhöhen bis 25 m gilt Absatz 3 entsprechend.
- (5) Die nach Art. 7 Abs. 2 BayBO nachzuweisenden Flächen für Kinderspiel dürfen in den Teilgebieten des Allgemeinen Wohngebietes und der Urbanen Gebiete maximal bis zu 20 vom Hundert je Teilgebiet auf den Dachflächen nachgewiesen werden.
- (6) Antennen und Satellitenempfangsanlagen sind ausschließlich auf den Dächern zulässig.
- (7) Alle Dachaufbauten, insbesondere technische Dachaufbauten und Dachausstiege, sind um das die realisierte Wandhöhe übersteigende Maß von den Außenkanten der darunter liegenden Dachfläche zurückzusetzen. Sie dürfen zudem eine Höhe von 3,5 m über ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachfläche nicht überschreiten. Sie sind kompakt, in ihrer Gestaltung einheitlich und in Abstimmung mit der Architektur der Gebäude zu errichten.
- (8) Technische Dachaufbauten mit Ausnahme der Anlagen zur Nutzung des Sonnenlichts sind nur zulässig, sofern sie der Nutzung in den Gebäuden dienen. Sie dürfen eine Größe von insgesamt 15 vom Hundert der darunter liegenden Geschosse nicht überschreiten. Bei Dachflächen, die oberhalb der Hochhausgrenze von 22 m gemäß Art. 4 Nr. 1 BayBO zu liegen kommen, dürfen Dachaufbauten eine Größe von insgesamt 25 vom Hundert der darunterliegenden Geschosse nicht überschreiten.
- (9) Technische Anlagen gemäß Absatz 3 für aktive Solarenergienutzung (Solarzellen u. ä.) sind in ihrer Höhe auf max. 1,5 m über der Oberkante der Dachfläche beschränkt. Sie sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Fassade des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen.

## **§ 14**

### **Werbeanlagen**

- (1) In allen Baugebieten und Gemeinbedarfsflächen gilt:
  - Werbeanlagen müssen sich in Anordnung, Größe, Umfang, Form, Lichteinwirkung, Farbgebung und Materialwahl in die Architektur der Gebäude sowie in das Straßen-Orts- und Landschaftsbild einfügen. Sie dürfen die Fassaden von Gebäuden nicht dominieren und müssen sich der jeweiligen Architektur unterordnen.
  - Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung sowie sich bewegende Werbeanlagen sind nicht zulässig.
  - Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
  - Werbeanlagen sind nur an den Gebäuden zulässig.
  - Die Errichtung von Werbeanlagen über den realisierten Wandhöhen ist nicht zulässig.
- (2) Im Allgemeinen Wohngebiet gilt zusätzlich zu Absatz 1:
  - Werbeanlagen sind abweichend von Abs. 1 Spiegelstrich 4 nur bis zum Brüstungsbereich des ersten Obergeschosses zulässig.
  - Werbeanlagen dürfen eine Größe von 0,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

(3) In den Urbanen Gebieten MU und im Sondergebiet SO QUARTIERSZENTRUM gilt zusätzlich zu Absatz 1:

- Werbeanlagen und Werbung an Gebäuden sind über den Erdgeschossen nur in Form von Firmenlogos oder Firmennamen in Einzelbuchstaben mit einer Schrifthöhe von höchstens 0,6 m zulässig. Letztere dürfen dabei eine Fläche von 5 m<sup>2</sup> pro Anlage nicht überschreiten.
- Die Gesamtfläche der Werbeanlagen wird auf höchstens 5 vom Hundert der Fassadenfläche der jeweiligen Hausseite beschränkt.

## § 15

### Schallschutzmaßnahmen allgemein

- (1) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach Tabelle 8 der DIN 4109, Nov. 1989, Schallschutz im Hochbau vorzusehen. Dies gilt auch für Nutzungsänderungen einzelner Aufenthaltsräume.
- (2) Tiefgaragenrampen sind schallabsorbierend auszukleiden (Absorptionsgrad  $\alpha = 0,6$  bei 500 Hz). Bei der Errichtung von Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind lärmarme Entwässerungsrinnen sowie Garagentore zu verwenden, die dem Stand der Lärmmindertechnik entsprechen. Die Einhausungen sind mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß von mindestens  $RW' = 25$  dB auszuführen.

## § 16

### Lärmschutzanlagen

- (1) Lärmschutzanlagen sind gemäß ZTV-Lsw 06 (Zusätzliche technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden vom 08.02.2007) auszubilden.
- (2) Die im Plan festgesetzte Lärmschutzmaßnahme „LSM A“ ist durchgehend zu errichten:
  - auf einer Länge von 190 m, mit der die öffentliche Grünfläche ÖG 1, die Gemeinbedarfsfläche GB FEUERWEHR und die öffentliche Grünfläche ÖG 2 an der Heide mannstraße anliegen, in einer Höhe von mindestens 3,5 m über dem angrenzenden Gehweg sowie
  - auf einer Länge von 48 m, mit der die öffentliche Grünfläche ÖG 2 an der Straße U-1768 anliegt, in einer Höhe von mindestens 3,5 m über dem angrenzenden Gehweg.
- (3) Die im Plan festgesetzte Lärmschutzmaßnahme „LSM B“ ist durchgehend zu errichten:
  - auf einer Länge von 51 m, mit der die öffentliche Grünfläche ÖG 3 an der Straße U-1768 anliegt, in einer Höhe von mindestens 3,5 m über dem angrenzenden Gehweg und
  - auf einer Länge von 311 m, mit der die öffentliche Grünfläche ÖG 3 an der Heide mannstraße anliegt, in einer Höhe von mindestens 3,5 m über dem angrenzenden Gehweg sowie
  - auf einer Länge von 35 m, mit der die öffentliche Grünfläche ÖG 3 an der Straße U-1761 anliegt, in einer Höhe von mindestens 3,5 m über dem angrenzenden Gehweg.

- (4) Die im Plan festgesetzte Lärmschutzmaßnahme „LSM C“ ist durchgehend zu errichten:
- auf einer Länge von 77 m, mit der die öffentliche Grünfläche ÖG 4 entlang der Straße U-1761 anliegt, in einer Höhe von mindestens 3,5 m über dem angrenzenden Gehweg sowie
  - auf einer Länge von 433 m, mit der die öffentliche Grünfläche ÖG 4 an der Heidemannstraße anliegt, in einer Höhe von mindestens 3,5 m über dem angrenzenden Gehweg.
- (5) Die im Plan festgesetzte Lärmschutzmaßnahme „LSM D“ ist durchgehend zu errichten:
- auf einer Länge von 8 m, mit der die öffentliche Grünfläche ÖG 5 an der Heidemannstraße anliegt, in einer Höhe von mindestens 3,5 m über dem angrenzenden Gehweg.
- (6) Die im Plan festgesetzte Lärmschutzwand „LSW 1“ ist zum Schutz der bestehenden Bebauung des Flurstückes Nr. 309/2 (Gemarkung Freimann) auf einer Länge von 110 m, mit der die Heidemannstraße an dem Flurstück Nr. 309/ 2 (Gemarkung Freimann) anliegt, in einer Höhe von mindestens 4 m über dem angrenzenden Gehweg zu errichten.
- (7) Die im Plan festgesetzte Lärmschutzwand „LSW 2“ ist durchgehend zu errichten:
- auf einer Länge von 225 m, mit der die öffentliche Grünfläche ÖG 5 und die Verkehrsfläche U-1766 an den Flurstücken Nr. 223/10 und 182/3 (jeweils Gemarkung Freimann) anliegt, in einer Höhe von mindestens 3,5 m über der künftigen Geländeoberkante sowie
  - auf einer Länge von 20 m, mit der die öffentliche Grünfläche ÖG 6 an dem Flurstück Nr. 182/3 (jeweils Gemarkung Freimann) anliegt, in einer Höhe von mindestens 3,5 m über der künftigen Geländeoberkante.
- (8) Die im Plan festgesetzte Lärmschutzwand „LSW 3“ ist durchgehend zu errichten:
- auf einer Länge von 20 m, mit der die Straße U-1766 an dem Flurstück Nr. 181/5 (Gemarkung Freimann) anliegt, in einer Höhe von mindestens 3,5 m über der künftigen Geländeoberkante sowie
  - auf einer Länge von 76 m, mit der die öffentliche Grünfläche ÖG 7 an den Flurstücken Nr. 181/5, 181/6, 181/2 und 181/3 (jeweils Gemarkung Freimann) anliegt, in einer Höhe von mindestens 3,5 m über der künftigen Geländeoberkante.
- (9) Die im Plan festgesetzten Lärmschutzanlagen sind mit einem Absorptionsvermögen von mindestens A3 (hochabsorbierend) nach ZTV-Lsw06 oder technisch gleichwertig auszuführen.
- (10) Abweichend von den Absätzen 2 bis 5 sind einzelne, kleinere Unterbrechungen in den Lärmschutzmaßnahmen zulässig, wenn dadurch die Lärmschutzwirkung nicht beeinträchtigt wird.
- (11) Auf die Errichtung der festgesetzten Lärmschutzanlagen kann verzichtet werden, wenn stattdessen Gebäude oder bauliche Anlagen mit mindestens der gleichen Lärmschutzwirkung errichtet werden. Das jeweils festgesetzte Absorptionsvermögen darf dabei nicht verringert werden.
- (12) Von der Lage, Orientierung und Höhe der festgesetzten Lärmschutzanlagen kann geringfügig abgewichen werden, wenn dadurch die Lärmschutzwirkung nicht beeinträchtigt wird.

- (13) Festgesetzte Lärmschutzmaßnahmen nach den Absätzen 2 bis 5 sind auch als bauliche Anlagen der Freiraumgestaltung zulässig, wenn dadurch die Lärmschutzwirkung nicht beeinträchtigt wird und das jeweils festgesetzte Absorptionsvermögen nicht verringert wird.

## § 17

### **Verkehrslärm - Schallschutzmaßnahmen für Aufenthaltsräume und Außenwohnbereiche**

- (1) In den Baugebieten und Gemeinbedarfsflächen sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume nach DIN 4109 von Wohnungen und vergleichbar schutzbedürftige Nutzungen (z. B. Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnzimmer, Bettenräume und Ähnliches) an Gebäudeseiten mit einem Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von mehr als 67/60 dB(A) tags/nachts nicht zulässig.
- (2) Abweichend von Absatz 1 ist die Anordnung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume auch an Gebäudeseiten mit einem Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von mehr als 67/60 dB(A) tags/nachts unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
  - Durch Schallschutzkonstruktionen bzw. durch nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Räume (z. B. verglaste Loggien, vorgehängte Fassaden) ist zu gewährleisten, dass vor den notwendigen Fenstern dieser Aufenthaltsräume ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 59/49 dB(A) tags/nachts nicht überschritten wird. Die Schallschutzvorbauten bzw. nicht schutzbedürftigen Vorräume müssen hygienisch ausreichend belüftet sein. Im Fall offener Vorbauten darf nur die Schalldämmwirkung des Vorraumes im geöffneten Zustand bei der Ermittlung des erforderlichen Schalldämm-Maßes der Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109 berücksichtigt werden.
  - Außerdem ist mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum im Sinne der DIN 4109 der jeweils betroffenen Wohneinheit über ein Fenster an der Lärm abgewandten Fassadenseite zu belüften (Grundrissorientierung).
- (3) Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen und der Gemeinbedarfsfläche GB JUGENDFREIZEITSTÄTTE mit lüftungstechnisch notwendigen Fenstern, an denen Verkehrslärmpegel von 59 dB(A) am Tag und/oder 49 dB(A) in der Nacht überschritten werden, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen vorzusehen. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung sind beim Nachweis des erforderlichen Schallschutzes gegen Außenlärm zu berücksichtigen.
- (4) Abweichend von Absatz 3 kann auf schallgedämmte Lüftungseinrichtungen verzichtet werden, sofern die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume über ein Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite belüftet werden können.
- (5) In den Gemeinbedarfsflächen GB ERZIEHUNG NORD und SÜD sind Unterrichtsräume mit lüftungstechnisch notwendigen Fenstern, an denen der Verkehrslärmpegel von mehr als 59 dB(A) am Tag überschritten wird, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen vorzusehen. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung sind beim Nachweis des erforderlichen Schallschutzes gegen Außenlärm zu berücksichtigen.
- (6) In den Gemeinbedarfsflächen GB Erziehung NORD und SÜD sind an den Gebäudeseiten mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 67 dB(A) tags Aufenthaltsräume der Schulnutzung (Klassen-, Gruppen-, Unterrichtsräume und ähnliches) nicht zulässig. Ausnahmen sind aus Gründen der Grundrissgestaltung zulässig, wenn die betroffenen Räume mit einer so dimensionierten Lüftungsanlage ausgestattet werden, dass während der Nutzungszeit der erforderliche Luftwechsel für gesunde Lern- und Arbeitsverhältnisse im den geschlossenen Aufenthaltsraum nachgewiesen werden kann.

- (7) Schutzbedürftige Büroräume und Ähnliches sind gemäß DIN 4109 an den Gebäudeseiten mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 67 dB(A) tags mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder anderen technisch geeigneten Maßnahmen zur Belüftung auszustatten, sofern diese nicht über ein Fenster an einer vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite belüftet werden können.
- (8) Außenwohnbereiche (z. B. Privatgärten, Terrassen, Dachterrassen, offene Balkone/Loggien) sind nur zulässig, wenn diese durch eine geeignete Gebäudeeigenabschirmung oder sonstige aktive Schallschutzmaßnahmen (Verglasung, Wände o. Ä.) so abgeschirmt sind, dass auf den Außenwohnbereichen des Allgemeinen Wohngebiets ein Verkehrslärmpegel von 59 dB(A) am Tag bzw. der Urbanen Gebiete und des Sondergebiets SO QUARTIERSZENTRUM von 64 dB(A) am Tag (Aufpunkthöhe jeweils 2 m über Oberkante Nutzfläche) nicht überschritten wird.
- (9) In den Gemeinbedarfsflächen GB ERZIEHUNG NORD und SÜD sind Aufenthaltsflächen auf Dächern (z. B. Pausenhofflächen, Schulgärten) nur zulässig, wenn diese durch eine geeignete Gebäudeeigenabschirmung oder sonstige aktive Schallschutzmaßnahmen (Verglasung, Wände o. Ä.) so abgeschirmt sind, dass ein Verkehrslärmpegel von 55 dB(A) am Tag (Aufpunkthöhe jeweils 2 m über Oberkante Nutzfläche) nicht überschritten wird.

## § 18

### **Anlagenlärm und Sportlärm – Schallschutzmaßnahmen im Sondergebiet SO QUARTIERSZENTRUM, MU 1 (10) und WA 12**

- (1) Im Sondergebiet SO QUARTIERSZENTRUM ist die Ein- und Ausfahrt von Anlieferungs-zonen nur innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Ein- und/oder Ausfahrtsbe-reiches zulässig. Die Anlieferungszonen einschließlich der Fahr- und Rangierbereiche auf nicht öffentlich gewidmeten Flächen und der Entladezonen sind innerhalb des Ge-bäudes einzuhausen (bewertetes Schalldämm-Maß  $R'_{w}$  mindestens 25 dB; fugendichter Anschluss der Bauteile).
- (2) Im Sondergebiet SO QUARTIERSZENTRUM dürfen an der zur Straße U-1765 orientier-ten Gebäudeseite keine schutzbedürftigen Räume gemäß DIN 4109 errichtet werden.
- (3) Abweichend von Absatz 2 ist an diesen Gebäudeseiten die Anordnung von schutzbe-dürftigen Räumen zulässig, wenn die Räume über ein Fenster an einer nicht betroffenen Gebäudeseite natürlich belüftet werden können.
- (4) Abweichend von Absatz 2 ist an diesen Gebäudeseiten die Anordnung von schutzbe-dürftigen Räumen zulässig, wenn durch nicht-öffnbare schallabschirmende Vorbauten (Vorhangfassade, teilverglaste oder verglaste Loggien o. Ä.) der Außenlärmpegel (ermit-telt als Beurteilungspegel i.S. der TA Lärm für einen Geräuschimpuls) 0,5 m vor Lüftungs-technisch notwendigen Fenstern effektiv um mindestens 5 dB(A) reduziert wird.
- (5) Öffnbare Fenster von schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 sind an den westli-chen Wandteilen des Teilgebiets MU 1 (10) sowie an den östlichen Wandteilen des Teil-gebiets WA 12 nicht zulässig.
- (6) Abweichend von Absatz 5 sind an den westlichen Gebäudeseiten des Teilgebiets MU 1 (10) und den östlichen Gebäudeseiten des Teilgebiets WA 12 öffnbare Fenster schutzbedürftiger Räume gemäß DIN 4109 zum Schutz vor Sportlärm nur zulässig, wenn nachgewiesen werden kann, dass 0,5 m vor den Lüftungstechnisch notwendigen Fenstern die Beurteilungspegel durch Sportlärm die maßgeblichen Immissionsrichtwerte sowie das Spitzenkriterium der TA Lärm für Urbane Gebiete (MU 1 (10)) und Allgemeine Wohngebiete (WA 12) durch geeignete Maßnahmen zur Abschirmung des Anlagenlärms nicht überschreiten.

**§ 19****Erschütterungen**

- (1) In den Teilgebieten MU 1 (1) und MU 1 (2), MU 1 (4), MU 1 (7) bis MU 1 (9), dem Sondergebiet SO QUARTIERSZENTRUM sowie den Gemeinbedarfsflächen GB ERZIEHUNG NORD, SÜD und GB JUGENDFREIZEITSTÄTTE ist durch geeignete Baukonstruktionen (konventionelle Bauweise) und/oder Schutzmaßnahmen (z. B. elastische Gebäudelagerungen) sicherzustellen, dass die Erschütterungsimmissionen einer oberirdischen Straßenbahntrasse die Anforderungen der DIN 4150-2 nicht überschreiten.
- (2) Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen in den Baugebieten entlang der Magistrale MU 1 (1), MU 1 (2), MU 1 (4), MU 1 (7), MU 1 (8), MU 1 (9) und SO QUARTIERSZENTRUM sowie in den Gemeinbedarfsflächen GB ERZIEHUNG SÜD 1, GB ERZIEHUNG NORD und GB JUGENDFREIZEITSTÄTTE sowie in baulich daran gekoppelten Gebäuden sind hinsichtlich der sekundären Luftschallimmissionen des Straßenbahnbetriebs technische bzw. konstruktive Maßnahmen vorzusehen, so dass die gemäß TA Lärm, Abschnitt 6.2, i. d. F. vom August 1998 vorgegebenen Anforderungen für Körperschallübertragungen eingehalten werden. Dabei muss der Sekundärluftschall einen Beurteilungspegel von nachts  $L_{AFm} \leq 25$  dB (A) und einen mittleren Maximalpegel von nachts  $L_{AFmax} \leq 35$  dB(A) einhalten.

**§ 20****Maßnahmen für den Grundwasser- und Gebäudeschutz**

- (1) Unterirdische bauliche Anlagen zur Sammlung, Ableitung und Wiedereinleitung von Grundwasser einschließlich der notwendigen oberirdischen Kontroll- und Zugangsschächte sind allgemein zulässig.
- (2) In den öffentlichen Grünflächen sowie in den Verkehrsflächen sind ausnahmsweise auch oberirdische Anlagen zur Sammlung, Ableitung und Wiedereinleitung von Grundwasser zulässig, sofern diese im Rahmen der Grundwasserhaltung im Bauvollzug erforderlich sind.
- (3) Erfolgen auf den Baugrundstücken und Gemeinbedarfsflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Flächen für Tiefgaragen Eingriffe in den Boden, die in ihrer Tiefe in das Grundwasser eindringen (HW40), sind diese Maßnahmen nur zulässig, sofern gesichert ist, dass sie den Grundwasserfluss nicht dauerhaft beeinträchtigen. Wiederverfüllungen im Bereich des Grundwassers sind nur mit Materialien zulässig, die einen Durchlässigkeitsbeiwert (K-Wert) von  $10^{-3}$  m/s (beispielsweise sandiger Kies) oder günstiger aufweisen.

**§ 21****Nebenanlagen**

- (1) In den Baugebieten sind oberirdische Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO in die Baukörper zu integrieren. Davon ausgenommen sind folgende Anlagen: Nebenanlagen von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätze nach Art. 7 Abs. 2 BayBO, Terrassen, Tiefgaragennotausgänge und -belüftungen, Fahrradabstellplätze gemäß § 24 des Satzungstextes.
- (2) Auf oberirdischen Flächen, die im Plan als dinglich zu sichern festgesetzt sind, ist die Errichtung von Nebenanlagen nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Kinderspielplätze nach Art. 7 Abs. 2 BayBO.

- (3) Auf den Gemeinbedarfsflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem jeweiligen Nutzungszweck der Gemeinbedarfsflächen selbst dienen und die deren jeweiliger Eigenart nicht widersprechen, auch außerhalb der Bauräume zulässig.
- (4) In den Baugebieten sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, auf den Gemeinbedarfsflächen Nebenanlagen gemäß § 5 Abs. 5 des Satzungstextes nur innerhalb der Bauräume und/oder unterirdisch zulässig. Auf den Gemeinbedarfsflächen sind diese Nebenanlagen auch ausnahmsweise oberirdisch außerhalb der Bauräume zulässig. Sie sind einzuhausen und/oder einzugrünen, sofern sie eine Wirkung auf den öffentlichen Raum bzw. auf Nachbargrundstücke haben.

## **§ 22**

### **Stellplätze, Tiefgaragen, Zu- und Ausfahrten**

- (1) Von den nach Art. 47 BayBO in Verbindung mit der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München notwendigen Stellplätzen müssen nur 80 % real hergestellt werden, mindestens sind jedoch 0,3 Stellplätze je Wohneinheit herzustellen. Für Nichtwohnnutzungen bleiben die Regelungen der Stellplatzsatzung unberührt.
- (2) In den Baugebieten und Gemeinbedarfsflächen sind Stellplätze in Tiefgaragen bzw. Gemeinschaftstiefgaragen herzustellen. In den Baugebieten sind Stellplätze in Tiefgaragen bzw. Gemeinschaftstiefgaragen nur innerhalb der festgesetzten Bauräume und den im Plan umgrenzten Flächen für Tiefgaragen bzw. Gemeinschaftsgaragen zulässig.
- (3) Ergänzend zu Absatz 2 sind in der Gemeinbedarfsfläche GB FEUERWACHE auch Garagen zulässig.
- (4) Die Zu- und Ausfahrten von Tiefgaragen bzw. Gemeinschaftstiefgaragen sind mit Ausnahme der Gemeinbedarfsfläche GB ERZIEHUNG NORD in die Gebäude zu integrieren.
- (5) Die Zu- und Ausfahrten von Tiefgaragen bzw. Gemeinschaftstiefgaragen sind für die nach Art. 47 BayBO notwendigen Stellplätze und für Lieferverkehre nur unmittelbar von den Straßenverkehrsflächen zulässig. Hiervon ausgenommen ist das Teilgebiet WA 7.
- (6) Es ist pro Teilgebiet jeweils nur eine gemeinsame Zu- und Ausfahrt zulässig. In den Teilgebieten MU 1 (15), MU 1 (16) und MU 1 (17) ist jeweils eine weitere gemeinsame Zu- und Ausfahrt pro Teilgebiet entlang der U-1766 zulässig.
- (7) In den Gemeinbedarfsflächen GB ERZIEHUNG SÜD und GB ERZIEHUNG NORD ist jeweils eine getrennte Zu- und Ausfahrt zulässig.
- (8) In den Gemeinbedarfsflächen GB ERZIEHUNG NORD, GB ERZIEHUNG SÜD und GB JUGENDFREIZEITSTÄTTE sind auch oberirdische Stellplätze zulässig. Außerdem sind in den Gemeinbedarfsflächen GB ERZIEHUNG NORD und SÜD zusätzlich erforderliche Stellplätze für Kraftomnibusse außerhalb von Garagen und den Bauräumen zulässig.
- (9) Ausgänge und Notausgänge von Tiefgaragen bzw. Gemeinschaftstiefgaragen sind in die jeweiligen Gebäude zu integrieren.
- (10) Abweichend von Absatz 9 können Notausgänge von Tiefgaragen bzw. Gemeinschaftstiefgaragen, sofern technische Gründe dies erfordern, auch außerhalb von Gebäuden verortet werden. Sie sind offen und nicht eingehaust zu errichten.
- (11) In den Gemeinbedarfsflächen sind nur eingeschossige Tiefgaragen zulässig.

**§ 23****Gemeinschaftsanlagen**

- (1) Tiefgaragen einschließlich der Zu- und Ausfahrten sind als Gemeinschaftsanlagen für die jeweiligen Teilgebiete und für das Sondergebiet SO QUARTIERSZENTRUM zu errichten.
- (2) Im Teilgebiet MU 1 (4) und im Sondergebiet SO QUARTIERSZENTRUM ist eine Tiefgarage einschließlich Zu- und Ausfahrten als Gemeinschaftstiefgarage für die in diesen Gebieten zulässigen Gebäude zu errichten. Die Teilflächen der Gemeinschaftstiefgarage sind unterhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung U-1762 (Stadtplatz) in dem dafür im Plan festgesetzten Bereich miteinander zu verbinden.
- (3) Die Tiefgaragen der Teilgebiete MU 1 (15) und MU 1 (16) sowie MU 2 (1) und MU 2 (2) können jeweils in Teilflächen unterhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung U-1767 und U-1771 in den im Plan festgesetzten Bereichen untergebracht werden, soweit öffentliche Belange dem nicht entgegen stehen.

**§ 24****Fahrradstellplätze**

- (1) In Abweichung von den Regelungen der Fahrradabstellsatzung der Landeshauptstadt München ist für Wohnnutzungen ein Fahrradabstellplatz je 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche herzustellen. Die Abstellplätze sind innerhalb der Gebäude und/oder in den Tiefgaragen nachzuweisen.
- (2) In den Baugebieten sind zusätzliche Fahrradabstellplätze (Besucherstellplätze) für Wohnnutzungen in untergeordnetem Umfang im Bereich der Hauszugänge auch außerhalb der Bauräume als offene Fahrradabstellanlagen zulässig. Sie müssen in ihrer Anzahl angemessen sein und dürfen die Gestaltung und Nutzbarkeit der angrenzenden Flächen und Bereiche nicht beeinträchtigen. Dies gilt ebenso für Fahrradabstellplätze im Zusammenhang mit Kindertageseinrichtungen.
- (3) In den Baugebieten sind für Nichtwohnnutzungen mit Ausnahme von Kindertageseinrichtungen Fahrradabstellplätze in ausreichender Anzahl innerhalb der Gebäude und/oder in Tiefgaragen nachzuweisen. Sie müssen leicht erreichbar und gut zugänglich sein.
- (4) In den Gemeinbedarfsflächen GB ERZIEHUNG SÜD 1 und SÜD 2, GB ERZIEHUNG NORD und GB JUGENDFREIZEITSTÄTTE sind Fahrradabstellplätze auch ebenerdig außerhalb der Gebäude sowie der Baugrenzen zulässig.

**§ 25****Immissionsschutz bei Tiefgaragen**

- (1) Mechanische Entlüftungs- und Entrauchungsanlagen der Gemeinschaftstiefgaragen sind in die jeweiligen Gebäude zu integrieren und über Dach des obersten Geschosses in die freie Windströmung zu führen.
- (2) Lüftungsöffnungen von Tiefgaragen sind nur ebenerdig und mit einem Mindestabstand von 4,5 m von zu öffnenden Fenstern und Türen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sowie von sensiblen Nutzungen, wie Terrassen, Ruhezonen und Kinderspielplätzen sowie Freispielflächen von Kindertageseinrichtungen, anzuordnen.

**§ 26****Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Die im Plan festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung U-1762, U-1771 und U-1789 (Grünboulevard) dienen als Wegeverbindung für den allgemeinen Fuß- und untergeordneten Radverkehr sowie dem Aufenthalt und der Erholung der Anwohnerschaft. Die im Bereich der U-1762 (Stadtplatz) festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient dem Öffentlichen Personennahverkehr, dem Fuß- und Radverkehr sowie dem Aufenthalt und der Erholung der Anwohnerschaft.

**§ 27****Dienstbarkeitsflächen, Schutzzonen**

- (1) Für die im Plan als dinglich zu sichern gekennzeichneten Flächen (G) wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.
- (2) Für die im Plan als dinglich zu sichern gekennzeichneten Flächen (L) wird ein Leitungsrecht zugunsten der Landeshauptstadt München festgesetzt.
- (3) Für die im Plan als dinglich zu sichern gekennzeichneten Flächen (R) wird ein Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.
- (4) Von der festgesetzten Lage und den Abmessungen der Geh-, Radfahr- und Leitungsrechtsflächen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- (5) Die im Plan festgesetzte Bauverbotszone entlang der Heidemannstraße ist von baulichen Anlagen und Bepflanzungen mit einer Höhe von 3,50 m über Geländeoberkante und mehr freizuhalten.

**§ 28****Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern**

- (1) Auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind die Oberflächen von ausgebauten Straßen, Wegen und Plätzen durch Aufschüttungen und Abgrabungen mindestens auf die Höhe der jeweilig festgesetzten Höhenkote anzuheben. Sofern technische Gründe dies erfordern, kann hiervon abgewichen werden.
- (2) Aufschüttungen und Abgrabungen sind in den Baugebieten mit Ausnahme der Absätze 3 bis 5 nicht zulässig.
- (3) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den jeweiligen Baugebieten sind durch Aufschüttungen und Abgrabungen höhengleich an das Niveau der ausgebauten öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen anzuschließen.
- (4) Aufschüttungen einschließlich der erforderlichen Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,5 m auf den privaten Freiflächen der Baugrundstücke zulässig.
- (5) Aufschüttungen und Abgrabungen in geringem Umfang sind in den Baugebieten nur zulässig:
  - zur Gestaltung der Außenspielflächen von Kindertageseinrichtungen
  - zur Gestaltung von Spielplätzen
  - zum höhengleichen Anschluss der Baugebiete untereinander.

**§ 29****Einfriedungen, Zäune, Sichtschutz**

- (1) In den Gemeinbedarfsflächen GB ERZIEHUNG SÜD, GB ERZIEHUNG NORD, GB JUGENDFREIZEITSTÄTTE und GB FEUERWACHE einschließlich deren Freiflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Ausgenommen ist die Gehrechtsfläche im Bereich der Gemeinbedarfsfläche GB JUGENDFREIZEITSTÄTTE. Ballfangzäune sind bis zu 6 m Höhe zulässig.
- (2) Einfriedungen für die Außenspielflächen von Kindertageseinrichtungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Diese Einfriedungen sind auch als Lärmschutzmaßnahmen zulässig.
- (3) Im Allgemeinen Wohngebiet und in den Urbanen Gebieten sind Einfriedungen für Wohnungsgärten einschließlich Stützmauern jeweils gemessen von den Oberkanten des umgebenden Geländes bis zu einer Höhe von insgesamt 1,50 m zulässig. Im Übrigen sind in diesen Baugebieten Einfriedungen mit Ausnahme von Absatz 2 nicht zulässig.
- (4) Einfriedungen von Wohnungsgärten sind im Allgemeinen Wohngebiet und den Urbanen Gebieten nur als Schnithecken je Baugrundstück einheitlich zu gestalten. Es sind standortgerechte heimische Laubgehölze zu verwenden. Ergänzend sind Zäune zur Abgrenzung der Wohnungsgärten auf der Innenseite der Schnithecken nur bis zu deren maximaler Höhe zulässig. Zäune sind sockellos und mit einem Mindestabstand von 10 cm zur Bodenoberfläche auszuführen.
- (5) Sichtschutzwände an Terrassen sind bis zu einer Höhe von maximal 2 m und einer Tiefe von maximal 1,80 m zulässig. Außerhalb der Bauräume dürfen sie die Tiefe der jeweiligen Terrassen gemäß § 12 der Satzung nicht überschreiten; die maximale Tiefe von 1,80 m bleibt davon unberührt. Sie sind in ihrer Materialität und Gestaltung einheitlich und in Abstimmung mit der Architektur des Gebäudes zu errichten. Sie sind bis zu einer Tiefe von 1 m auch in Form von Geräteschränken zulässig.

**§ 30****Grünordnung – Grundsätzliche Regelungen für alle Flächen**

- (1) Die Bepflanzung und Begrünung ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- (2) Die zu erhaltenden Baumbestände sind als Gruppen insgesamt so zu erhalten, dass weiterhin der Eindruck einer geschlossenen Gehölzgruppe bestehen bleibt.
- (3) Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.
- (4) Die Mindestpflanzgrößen für als zu pflanzen festgesetzte Bäume betragen, jeweils in 1 m Höhe:
  - für große Bäume (Endwuchshöhe > 20 m) 25 - 30 cm Stammumfang
  - für mittelgroße Bäume (Endwuchshöhe 10–20 m) 18 - 20 cm Stammumfang
  - für kleine Bäume (Endwuchshöhe < 10 m) 16 - 18 cm Stammumfang
  - für Obstbäume (Hochstamm) 12 – 14 cm Stammumfang.
- (5) Bei Pflanzungen von großen Bäumen in Belagsflächen ist eine offene, durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 24 m<sup>2</sup> vorzusehen, bei Pflanzung von mittelgroßen und kleinen Bäumen von 12 m<sup>2</sup>. Abweichend hiervon sind befestigte oder überdeckte Baumscheiben zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist.

- (6) Befestigte Freiflächen sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung erforderlich sind. Belagsflächen sind wasserdurchlässig (z. B. Pflaster mit Rasenfuge) bzw. mit wassergebundener Decke auszuführen, soweit dies funktional möglich ist. Davon ausgenommen sind Belagsflächen für Spiel und Aufenthalt.
- (7) Von den Festsetzungen der §§ 30 bis 33 kann in Lage und Fläche abgewichen werden, soweit die Abweichung mit den Zielen der Grünordnung vereinbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

### **§ 31**

#### **Grünordnung in Baugebieten und auf Gemeinbedarfsflächen**

- (1) Die im Plan als zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Flächen sind mit standortgerechten Laubbäumen, Strauchpflanzungen und Rasen zu gestalten. Zulässig sind in untergeordnetem Umfang besondere Gestaltungselemente, wie Schmuckpflanzungen oder Wasserflächen.
- (2) Pro angefangene 300 m<sup>2</sup> der nicht überbauten Grundstücksflächen der Baugebiete ist mindestens ein großer (Endwuchshöhe > 20 m) oder mittelgroßer (Endwuchshöhe 10 – 20 m) standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Sie sind überwiegend auf den nicht unterbauten Grundstücksflächen zu pflanzen, insbesondere auch auf den dinglich zu sichernden Flächen. Von dieser Anzahl sind mindestens 50 % Großbäume zu pflanzen. Baumbestand, der den Kriterien des Satzes 1 entspricht, ist darauf anzurechnen.
- (3) Die Errichtung von Spielgeräten auf den dinglich zu sichernden Flächen ist zulässig.
- (4) Wohnungsgärten im Allgemeinen Wohngebiet und den Urbanen Gebieten sind in unmittelbarem Anschluss an die Gebäude bis zu einer Tiefe 4,50 m zulässig. Wohnungsgärten in den Innenhöfen sind nicht zulässig.
- (5) Die Decken von Tiefgaragen sind mindestens 0,60 m hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.
- (6) Bei Pflanzung von großen (Endwuchshöhe > 20 m) Bäumen auf Tiefgaragen ist pro Baum auf einer Fläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 1,20 m vorzusehen, bei mittelgroßen Bäumen (Endwuchshöhe 10 – 20 m) mindestens 0,60 m fachgerechter Bodenaufbau.
- (7) Innerhalb der Gemeinbedarfsflächen GB ERZIEHUNG SÜD und GB ERZIEHUNG NORD sowie der GB JUGENDFREIZEITSTÄTTE ist jeweils pro angefangene 300 m<sup>2</sup> der nicht überbauten Grundstücksfläche mindestens ein großer (Endwuchshöhe > 20 m) standortgerechter, möglichst heimischer Laubbaum zu pflanzen. Baumbestand, der diesen Kriterien entspricht, ist darauf anzurechnen.
- (8) Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche GB FEUERWACHE ist pro angefangene 300 m<sup>2</sup> der nicht überbauten Grundstücksfläche mindestens ein großer (Endwuchshöhe > 20 m) standortgerechter, möglichst heimischer Laubbaum zu pflanzen, mindestens jedoch insgesamt vier Bäume. Baumbestand, der diesen Kriterien entspricht, ist darauf anzurechnen.

**§ 32****Grünordnung auf öffentlichen Grünflächen**

- (1) Die im Plan als parkartig zu gestalten und zu begrünen festgesetzten Flächen sind mit standortgerechten Baumpflanzungen einschließlich Obstgehölzen, Weiden und Strauchpflanzungen sowie Rasen-, Wasser- und Wiesenflächen, Wegen und Spielflächen zu gestalten und zu begrünen. Die Wiesenflächen sind als blütenreiche und möglichst magere Mähwiesen auszugestalten. Es sind mindestens 850 große (Endwuchshöhe > 20 m) oder mittelgroße (Endwuchshöhe 10 – 20 m) standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen, davon mindestens 50 % große standortgerechte, heimische Laubbäume. Die Bepflanzung soll hainartig erfolgen.
- (2) Auf den als Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen festgesetzten Bereichen sind basenreiche Magerrasen, auch als Habitate für Wildbienen, zu errichten.

**§ 33****Grünordnung auf Verkehrsflächen**

- (1) Die im Plan als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dargestellten Bereiche U-1762, U-1771 und U-1789 (Grünboulevard, Stadtplatz) sowie die Quartiersplätze U-1767 und U-1771 sind mit großen standortgerechten Laubbäumen zu durchgrünen. Pro angefangene 300 m<sup>2</sup> der Verkehrsflächen U-1762, U-1767, U-1771, U-1789 insgesamt ist mindestens ein großer (Endwuchshöhe > 20 m) standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
- (2) Die Straßenverkehrsflächen U-1764, U-1765, U-1766 und U-1769 sind mit großen, standortgerechten Laubbäumen (Endwuchshöhe > 20 m) mit 25 - 30 cm Stammumfang zu begrünen.
- (3) Auf den Plätzen U-1762 (Stadtplatz), U-1767 (westlicher Quartiersplatz) und U-1771 (östlicher Quartiersplatz) sind die Decken von Tiefgaragen mindestens 1,50 m hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.

**§ 34****Spezielle Artenschutzbestimmungen**

- (1) In den öffentlichen Grünflächen sind auf einer Fläche von je ca. 1.000 m<sup>2</sup>, an als zu erhalten festgesetzten Bäumen an mindestens vier geeigneten Stellen jeweils zehn Fledermauskästen anzubringen.
- (2) In den öffentlichen Grünflächen sind 50 Vogel-Nistkästen an Bäumen anzubringen.
- (3) In einer der öffentlichen Grünflächen ist an fünf Stellen mit als zu erhalten festgesetzten Bäumen Totholz mit Baumhöhlen dauerhaft aufzustellen.
- (4) In der Gemeinbedarfsfläche GB FEUERWEHR ist eine Gruppe von drei fassadenintegrierten Vogel-Niststeinen im Dach- und Dachtraufbereich anzubringen. In den Gemeinbedarfsflächen GB ERZIEHUNG NORD und SÜD ist je eine Gruppe von fünf fassadenintegrierten Vogelniststeinen im Dach- und Dachtraufbereich anzubringen.
- (5) In den öffentlichen Grünflächen ist ein naturnahes Gewässer mit einer offenen Wasserfläche von mindestens 20 m<sup>2</sup> anzulegen. Die Beleuchtung des Gewässers und der Besatz mit Fischen sind nicht zulässig.

- (6) In den öffentlichen Grünflächen und auf den Wegeverbindungen U-1787 und U-1788 sind als Leuchtmittel ausschließlich Natriumdampflampen oder LED-Leuchtmittel mit einer warm-weißen Farbtemperatur ( $\leq 3.000$  Kelvin) zulässig. Bei dem Lampenaufbau und der Lampenform ist eine möglichst wenig insektenschädliche Konstruktionsweise (z. B. mittels Ausrichtung, Abschirmung, Reflektoren, Barrieren gegen eindringende Insekten) zu wählen. Insbesondere ist der Abstrahlwinkel auf das notwendige Maß zu beschränken.

## **§ 35**

### **Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan Nr. 1989 tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.