

INTERNETFASSUNG – TEXTTEIL

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2109
der Landeshauptstadt München

Appenzeller Straße (beiderseits),
Forst-Kasten-Allee (südlich),
Graubündener Straße (westlich),
Bellinzonastraße (beiderseits),
Neurieder Straße (nördlich),
Stadtgrenze (östlich)

(Teiländerung der
Bebauungspläne Nr. 168a, 374, 535)

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

Satzungstext

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2109
der Landeshauptstadt München

Appenzeller Straße (beiderseits),
Forst-Kasten-Allee (südlich),
Graubündener Straße (westlich),
Bellinzonastraße (beiderseits),
Neurieder Straße (nördlich),
Stadtgrenze (östlich)
(Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 168a, 374, 535)

vom 01.02.2023

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 Appenzeller Straße (beiderseits), Forst-Kasten-Allee (südlich), Graubündener Straße (westlich), Bellinzonastraße (beiderseits), Neurieder Straße (nördlich) und Stadtgrenze (östlich) wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan mit Grünordnung besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 11.12.2019, angefertigt vom Kommunalreferat - GeodatenService am 25.10.2022 und diesem Satzungstext.
- (3) Die vom vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2109 erfassten Teile der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 374 (MüABl. Nr. 5 vom 20.02.1968), Nr. 535 (MüABl. Nr. 31 vom 10.11.1970) und Nr. 168a (MüABl. Nr. 4 vom 10. 02.1972) werden durch diesen Bebauungsplan mit Grünordnung verdrängt.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

- (1) Im Planungsgebiet werden sechs Allgemeine Wohngebiete WA 1 bis WA 6 festgesetzt.
- (2) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 sind die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen
- (3) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 im Bauraum 3, WA 3 im Bauraum 3 und WA 6 im Bauraum 2 ist im Bauraum nur in direkter Zuordnung zu den im Plan hinweislich dargestellten Außenspielflächen ausschließlich jeweils eine Kindertageseinrichtung als Gemeinbedarfseinrichtung zulässig. Die Kindertageseinrichtungen sind erdgeschossig und im ersten Obergeschoss zulässig.

- (4) Im Bauraum 3 des Allgemeinen Wohngebiets WA 1 ist ausschließlich eine Kindertageseinrichtung als Gemeinbedarfseinrichtung zulässig.
- (5) Im Bauraum 3 des Allgemeinen Wohngebiets WA 4 und im Bauraum 4 des Allgemeinen Wohngebiets WA 5 ist eine Wohnnutzung im Erdgeschoss ausgeschlossen, ausgenommen davon sind Erschließungsflächen.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Bei der Ermittlung der Geschossfläche (GF) sind die Flächen für Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.
- (2) Die im Plan als Höchstmaß festgesetzte Geschossfläche (GF) je Baugebiet darf durch die Nutzungen gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO um Flächen für
- erdgeschossige Räume zum Abstellen von Fahrrädern, Mobilitätshilfen, Kinderwagen, und Müll sowie
 - in Gebäude integrierte Tiefgaragenzu- und -ausfahrten überschritten werden:
 - im allgemeinen Wohngebiet WA 1 um maximal 300 m²;
 - im allgemeinen Wohngebiet WA 2 um maximal 1.300 m²;
 - im allgemeinen Wohngebiet WA 3 um maximal 700 m²;
 - im allgemeinen Wohngebiet WA 4 um maximal 850 m²;
 - im allgemeinen Wohngebiet WA 5 um maximal 500 m²;
 - im allgemeinen Wohngebiet WA 6 um maximal 400 m².
- (3) Die im Plan als Höchstmaß festgesetzte Geschossfläche (GF) kann für thermisch von den Wohnräumen getrennte Schallschutzloggien zur Graubündener bzw. Neurieder Straße hin überschritten werden:
- im allgemeinen Wohngebiet WA 1 um maximal 600 m²;
 - im allgemeinen Wohngebiet WA 2 um maximal 1.150 m²;
 - im allgemeinen Wohngebiet WA 6 um maximal 750 m².
- (4) Die im Plan als Höchstmaß festgesetzte Grundfläche (GR) gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO je Baugebiet darf durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen um folgende Flächen überschritten werden:
- im allgemeinen Wohngebiet WA 1: um maximal 5.000 m²;
 - im allgemeinen Wohngebiet WA 2: um maximal 12.300 m²;
 - im allgemeinen Wohngebiet WA 3: um maximal 7.000 m²;
 - im allgemeinen Wohngebiet WA 4: um maximal 8.500 m²;
 - im allgemeinen Wohngebiet WA 5: um maximal 2.800 m²;
 - im allgemeinen Wohngebiet WA 6: um maximal 3.600 m².

§ 4 Höhenentwicklung

Die festgesetzten Wandhöhen (WH) beziehen sich auf folgende im Plan angegebene Höhenbezugspunkte in Metern über Normalhöhennull 2016 (ü.NHN 2016):

- WA 1: 558,3 m ü.NHN 2016;
- WA 2: 557,6 m ü.NHN 2016;
- WA 3, Bauräume 1 bis 4: 558,0 m ü.NHN 2016;
- WA 3, Bauräume 5 bis 8: 558,8 m ü.NHN 2016;
- WA 4, Bauräume 1, 2 und 9: 558,8 m ü.NHN 2016;
- WA 4, Bauräume 3 bis 8: 559,2 m ü.NHN 2016;

- WA 5, Bauräume 1 bis 3: 558,5 m ü.NHN 2016;
- WA 5, Bauräume 4 bis 9: 559,5 m ü.NHN 2016;
- WA 6: 560,5 m ü.NHN 2016.

§ 5 Abstandsflächen

- (1) Im Planungsgebiet gelten gegenüber den an den Umgriffen des Bebauungsplans angrenzenden Grundstücken die Abstandsflächentiefen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

In folgenden Bereichen werden die Abstandsflächen auf die Straßenmitte verkürzt:

- im WA 1 im Westen des Bauraumes 1 zur Tessiner Straße;
- im WA 1 im Osten des Bauraumes 4 zur Graubündener Straße;
- im WA 2 im Norden der Bauräume 1, 3, 5, und 6 zur Forst-Kasten-Allee;
- im WA 2 im Osten des Bauraumes 7 zur Graubündener Straße;
- im WA 3 im Norden des Bauraumes 3 zur Forst-Kasten-Allee;
- im WA 3 im Osten des Bauraumes 5 zur Appenzeller Straße;
- im WA 5 im Süden und Westen des Bauraumes 9 zur Appenzeller Straße.

In folgenden Bereichen werden die Abstandsflächen auf die Flurstücksgrenze verkürzt:

- im WA 1 im Süden des Bauraumes 1 zum Flurstück Nr. 652/32 Gemarkung Forstenried;
- im WA 4 im Süden des Bauraumes 5 zum Flurstück Nr. 651/33 Gemarkung Forstenried;
- im WA 4 im Westen des Bauraumes 6 zum Flurstück Nr. 108/10; Gemeinde Neuried;
- im WA 5 im Norden des Bauraumes 1 zum Flurstück Nr. 651/14 Gemarkung Forstenried;
- im WA 5 im Osten des Bauraumes 2 zu den Flurstücken Nr. 652/36 und 652/762 Gemarkung Forstenried ;
- im WA 5 im Osten des Bauraumes 5 zu den Flurstücken Nr. 652/34, 652/36 und 652/452 Gemarkung Forstenried;
- im WA 5 im Osten des Bauraumes 7 zu den Flurstücken Nr. 652/75 und 652/89 Gemarkung Forstenried;
- im WA 6 im Osten des Bauraumes 1 zum Flurstück Nr. 652/22 Gemarkung Forstenried;
- im WA 6 im Westen der Bauräume 1 und 3 zum Flurstück Nr. 651/24 Gemarkung Forstenried.

Im Übrigen gelten die Abstandsflächentiefen, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben.

- (2) Vor den Fenstern ist ein Lichteinfallswinkel von maximal 45° zur Waagerechten, bezogen auf die Fensterbrüstung, einzuhalten. Ist dies nicht möglich, ist sicherzustellen, dass die Belichtung des betroffenen Aufenthaltsraumes über ein anderes Fenster möglich bleibt oder eine ausreichende Besonnung der Wohnung gemäß DIN 5034-1 eingehalten wird.

§ 6 Überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Überschreitungen der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von maximal 3,0 m ab Gebäudekante sind zulässig für:
- Terrassen, ausschließlich entlang den mit Wohnungsaustritten versehenen Fassadenseiten und in Verbindung mit Wohnungsgärten;
 - bestehende Treppen und Rampen im Erdgeschoss zur Gebäudeerschließung, bestehende Abgänge in die Untergeschosse auch überdacht;
 - bestehende Licht-, Lüftungs- und Einbringungsschächte.
- Zwischen diesen Anlagen in unterschiedlichen Bauräumen ist ein Abstand von mindestens 5,0 m zu gewährleisten.

- (2) Im Bereich der im Plan hinweislich dargestellten Außenspielflächen dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen für die Kindertageseinrichtungen bedarfsgerecht überschritten werden.
- (3) Ein Überschreiten der Baugrenzen durch Balkone und deren Überdachungen um maximal 2,0 m über insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand je Geschoss ist zulässig. Überdachungen von Balkonen müssen mindestens um das Maß ihrer Tiefe unter dem oberen Fassadenabschluss verbleiben.
- (4) Ein Überschreiten der Baugrenzen zur öffentlichen Verkehrsfläche um bis zu 2,0 m ist zulässig:
 - im allgemeinen Wohngebiet WA 2, Bauräume 1, 3 und 5, ab dem 2. Obergeschoss ab einer Höhe von 5,5 m über Gehbahnoberkante;
 - im allgemeinen Wohngebiet WA 3, Bauraum 3, ab dem 2. Obergeschoss ab einer Höhe von 5,5 m über Gehbahnoberkante.

Ein Überschreiten der Baugrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche um bis zu 3,0 m ist im allgemeinen Wohngebiet WA 5 im Bauraum 4 ab dem 1. Obergeschoss ab einer Höhe von 4,0 m über Gehbahnoberkante zulässig.

§ 7 Dachform, Dachaufbauten, Dachbegrünung und Dachgartennutzung

- (1) Im Planungsgebiet sind nur Flachdächer zulässig, dies gilt auch für Nebenanlagen.
- (2) Im allgemeinen Wohngebiet WA 6 im Bauraum 4 sind Dächer bis zu einer Dachneigung von maximal 30° zulässig.
- (3) Dachaufbauten und technische Anlagen auf dem Dach dürfen eine Fläche von 30 % des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten und müssen den Nutzungen der Gebäude dienen. Technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung (Solarzellen u.ä.) sind von dieser Begrenzung ausgenommen.
- (4) Dachaufbauten und technische Anlagen auf dem Dach sind hausaufgangsweise zusammenzufassen und mit einem blickdichten Sichtschutz zu umgeben.
- (5) Dachaufbauten und technische Anlagen auf den Dächern sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen, ihre Höhe wird auf maximal 4,0 m über ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachfläche – Oberkante Belag – begrenzt.
Die Höhe von Aufzugsüberfahrten zur Erschließung von Dachflächen, die als Dachgärten für gemeinschaftliche Freiraumnutzungen zur Verfügung stehen, wird auf maximal 4,3 m begrenzt.
- (6) Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 in den Bauräumen 1, 3 und 5 sowie im allgemeinen Wohngebiet WA 3 im Bauraum 3 sind
 - abweichend von Absatz 5 Dachaufbauten und technische Anlagen auf den Dächern um mindestens 1,2 m von der Außenkante der Fassade abzurücken;
 - Aufzugsüberfahrten auf eine Höhe von maximal 3,3 m über ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachfläche – Oberkante Belag – begrenzt.
 - Sofern auf den Dächern ausnahmsweise eine Nutzung der Dachflächen als Dachgärten für gemeinschaftliche Freiraumnutzungen vorgesehen ist, wird die Höhe der Aufzugsüberfahrten auf maximal 5,3 m über ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachfläche –

Oberkante Belag – begrenzt.

- (7) Aufzugsüberfahrten und Treppenhäuser sind in folgenden Bauräumen ausnahmsweise auch an der Außenkante der Fassade bis zu einer Breite von 8,0 m und einer Höhe von maximal 2,0 m über dem Durchstoßpunkt der Dachhaut zulässig:
- im WA 2: Bauräume 10,12 und 14 jeweils an der Nordfassade;
 - im WA 4: Bauräume 2, 4 und 7 jeweils an der Nordfassade;
 - im WA 6: Bauraum 2 an der Westfassade.
- (8) Abweichend von den Absätzen 3 und 5 sind im allgemeinen Wohngebiet WA 5 im Bauraum 4 auf dem Dach des eingeschossigen Bauteils Dachaufbauten nicht zulässig. Abweichend hiervon ist eine Aufzugsüberfahrt für den quartiersversorgenden Laden in Verbindung mit der integrierten Anlieferung zulässig.
- (9) Flachdächer von Gebäuden bis zu 7 Geschossen sind ab einer Fläche von 100 m² mindestens extensiv zu begrünen, soweit sie nicht für notwendige technische Anlagen oder nutzbare Freibereiche / Terrassen benötigt werden. Dachflächen bis zum siebten Geschoss, auf denen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie angeordnet sind, sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren. Diese Kombination kann flächenmäßig übereinander (d.h. in Form einer extensiven Dachbegrünung, die durchlaufend unter der jeweiligen Anlage zur Nutzung solarer Strahlungsenergie vorgesehen ist) oder flächenmäßig getrennt (d.h. in Form einer Anordnung der Anlage zur Nutzung solarer Strahlungsenergie neben der Dachbegrünung) erfolgen. In letztgenanntem Fall ist jedoch auf mindestens 60 % der nach Satz 1 und 2 grundsätzlich zu begrünenden Dachflächen eine Dachbegrünung vorzusehen. Bei einer flächenmäßig getrennten Kombination von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie mit einer Dachbegrünung ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 20 cm (einschließlich Drainschicht) vorzusehen, in allen anderen Fällen von 10 cm (einschließlich Drainschicht).
- (10) Auf Dachflächen von Gebäuden mit mehr als 7 Geschossen ist eine vollständige Nutzung der Dachfläche für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig.
- (11) Auf Dachflächen, die als Dachgärten für gemeinschaftliche Freiraumnutzungen zur Verfügung stehen, ist auf mindestens 30 % der Fläche eine Dachbegrünung mit einer durchwurzelbaren Mindestgesamtschichtdicke von 30 cm (einschließlich Drainschicht) vorzusehen.
- (12) Aufbauten für Dachausstiege, einschließlich Nebenflächen (z.B. Abstellräume für die Dachflächennutzung), die der Freiraumnutzung von Dachflächen als gemeinschaftliche Dachgärten dienen, sind bis maximal 50 m² Grundfläche je Treppenaufgang zulässig.
- (13) Antennen- und Satellitenanlagen sind ausschließlich auf den Dächern zulässig.

§ 8 Dienstbarkeitsflächen

Von der festgesetzten Lage und Größe der dinglich zu sichernden Flächen kann ausnahmsweise geringfügig abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

§ 9 Stellplätze, Gemeinschaftstiefgaragen

- (1) Von den gemäß Art. 47 BayBO in Verbindung mit der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt

München notwendigen Stellplätzen sind im Umgriff des Planungsgebietes, abweichend von der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München, 0,53 Stellplätze je Wohneinheit herzustellen. Im Übrigen bleiben für Nichtwohnnutzungen die Regelungen der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München unberührt.

- (2) In den Baugebieten sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge in Gemeinschaftstiefgaragen (GTGa) herzustellen. Sie sind nur innerhalb der festgesetzten Bauräume und der im Plan umgrenzten Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen (GTGa) zulässig.
- (3) Die Stellplätze für das allgemeine Wohngebiet WA 5 sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 3, 4 und 6 nachzuweisen.
- (4) Von den in der Planzeichnung eingetragenen Umgrenzungen der Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen kann abgewichen werden, wenn die maximal zulässige Grundfläche eingehalten wird und die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen und naturschutzfachlichen Belangen vereinbar sind.
- (5) Tiefgaragenzu- und -ausfahrten sind in die Gebäude zu integrieren. Ausgenommen hiervon sind Tiefgaragenzu- und -ausfahrten in überdachten Rampen.
- (6) Entlüftungsöffnungen von Gemeinschaftstiefgaragen sind mit einem Mindestabstand von 4,5 m von zu öffnenden Fenstern und Türen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sowie von Terrassen, Ruhezonen und Kinderspieleinrichtungen anzuordnen.
- (7) Die Deckenoberkanten von Gemeinschaftstiefgaragen sind außerhalb der Gebäude, Terrassen, Zufahrten, Zuwegungen, des Quartiersplatzes und der Übergänge zwischen bestehenden und neuen Tiefgaragen um mindestens 0,60 m unter die Oberkante des Geländes abzusenken und für zu begrünende Flächen ebenso hoch mit einem fachgerechten Bodenaufbau zu überdecken.
- (8) Bei Pflanzung von mittelgroßen Bäumen (Endwuchshöhe 10 bis 20 m) auf Tiefgaragen ist pro Baum auf einer Fläche von mindestens 10 m² ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 1,0 m, bei Pflanzung von großen Bäumen (Endwuchshöhe größer 20 m) von mindestens 1,2 m, vorzusehen. Zur Erreichung der Substrathöhe ist eine Aufschüttung gemäß § 17 Abs. 2 dieser Satzung zulässig.
- (9) In den Flächen für Nebenanlagen und Gemeinschaftstiefgaragen sind unterirdisch auch Kellernutzungen zulässig.

§ 10 Fahrradstellplätze

- (1) In Abweichung von den Regelungen der Fahrradabstellplatzsatzung der Landeshauptstadt München ist für neu zu errichtende Wohnungen ein Fahrradabstellplatz je 27,5 m² Wohnfläche herzustellen. Die Abstellplätze sind innerhalb der Gebäude, in Gemeinschaftstiefgaragen oder in den im Plan gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen nachzuweisen. Im Übrigen bleiben für Nichtwohnnutzungen die Regelungen der Fahrradabstellplatzsatzung der Landeshauptstadt München unberührt.
- (2) Außerhalb der in Absatz 1 genannten Bereiche dürfen bis zu 25 % der herzustellenden Fahrradabstellplätze (Anwohner- und Besucherstellplätze) oberirdisch hergestellt werden. Diese sind offen in direkter Zuordnung zu Hauseingängen zulässig. Entlang von Erschließungswegen und dezentral in untergeordneten Bereichen sind diese ausnahmsweise überdacht zulässig.

§ 11 Nebenanlagen, Aufstellflächen für Müllbehälter, Trafostationen

- (1) Oberirdische Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind in die Gebäude zu integrieren.
- (2) In den im Plan gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen FSt und MH sind eingeschossige, überdachte Fahrradabstell- und Müllräume zulässig.
- (3) Oberirdisch zulässig sind auch außerhalb von Gebäuden und Bauräumen:
 - Mobilitätselemente (Anlagen für Bike-Sharing);
 - bestehende Notausgänge aus den Tiefgaragen;
 - Entlüftungsöffnungen der Tiefgaragen;
 - Kinderspielplätze gemäß Art. 7 Abs. 2 BayBO;
 - Nebenanlagen für die Kindertageseinrichtungen.
- (4) Ausnahmsweise können erforderliche Notausgänge aus den Tiefgaragen auch außerhalb von Gebäuden errichtet werden, wenn diese zur Einhaltung der brandschutzrechtlichen Fluchtwege nicht in Gebäude integrierbar sind. Sie sind dabei mit anderen Nebenanlagen (z.B. Fahrradabstellanlagen, Müllhäuser) baulich zusammenzufassen.
- (5) Ausnahmsweise kann im allgemeinen Wohngebiet WA 1 der Zugang zur Gemeinschaftstiefgarage über eine Treppe und einen Lift auch außerhalb des Gebäudes der Kindertageseinrichtung errichtet werden, wenn dies aus bautechnischen Gründen im Gebäude nicht erfolgen kann. Dabei ist der Zugang mit anderen Nebenanlagen (z.B. Fahrradabstellanlagen) baulich zusammenzufassen.
- (6) Ausnahmsweise ist auf dem Quartiersplatz im allgemeinen Wohngebiet WA 4 ein Zugang zur Gemeinschaftstiefgarage über eine Treppe und einen Lift sowie eine Zufahrt zur Gemeinschaftstiefgarage für Fahrräder als Nebenanlage mit einer Grundfläche von bis zu 120 m² zulässig. Eine Überdachung kann von der zulässigen Grundfläche geringfügig abweichen.
- (7) Nebenanlagen für Müllbehälter sind zulässig
 - ausschließlich überdacht, oberirdisch entlang der Erschließungswege zu den Hauseingängen, auch außerhalb der Bauräume nur für Bestandsgebäude, die wegen der Entfernung nicht am Unterflursystem teilnehmen können; diese sind:
 - im allgemeinen Wohngebiet WA 3: Bauräume 7 und 8;
 - im allgemeinen Wohngebiet WA 4: Bauräume 9 und 8;
 - im allgemeinen Wohngebiet WA 6: Bauraum 4;
 - als gemeinschaftlich genutzte Aufstellflächen für Müllbehälter zur vorübergehenden Bereitstellung am Abholtag in den im Plan festgesetzten Bereichen mit der Kennzeichnung M;
 - unterirdisch in den im Plan festgesetzten Bereichen mit der Kennzeichnung Mu entlang der öffentlichen Straßen.
- (8) Die i. S. v. § 14 Abs. 1 BauNVO zur Versorgung des Planungsgebiets notwendigen Nebenanlagen sind in die Gebäude oder unterirdisch in Gemeinschaftstiefgaragen und deren Zufahrten zu integrieren.
- (9) Im allgemeinen Wohngebiet WA 5 darf im Norden oder Süden im direkten Anschluss an das Gebäude im Bauraum 8 eine unterirdische Trafostation mit einer Grundfläche von maximal 60 m², auch außerhalb des Bauraums angeordnet werden.

- (10) Wertstoffsammelbehälter sind nur unterirdisch in den hinweislich dargestellten Bereichen zulässig.

§ 12 Einfriedung

- (1) Einfriedungen sind ausgeschlossen.
- (2) Einfriedungen sind, ausgenommen von Absatz 1, ausschließlich zur Umgrenzung von Außenspielflächen der Kindertageseinrichtungen zulässig. Sie sind offen, ohne durchgehenden Sockel bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m herzustellen. Der Mindestabstand der Einfriedung zum Boden darf 10 cm nicht unterschreiten. Sie sind mit Schnitthecken oder Flächenhecken aus Laubgehölzen in gleicher Höhe einzugrünen.

§ 13 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen müssen sich in ihrer Anordnung, in Umfang, Größe, Form, Farbgebung, Lichtwirkung sowie Materialauswahl in die Architektur der Gebäude und in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen. Sie dürfen die Fassaden der Gebäude nicht dominieren und müssen sich der Architektur unterordnen. Sie dürfen nicht in die angrenzenden öffentlichen Grünflächen und die privaten Freiflächen hineinwirken.
- (2) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung, nur unterhalb der Höhe der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses und nur parallel zur Fassadenfläche zulässig. Fensterflächen sind grundsätzlich von Werbeanlagen frei zu halten.
- (3) Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbeanlagen und sich bewegende Werbeanlagen, Laserstrahler und ähnliche Einrichtungen sind unzulässig.
- (4) Fahnenmasten und Werbefahnen sind unzulässig.
- (5) Werbeanlagen außerhalb der Bauräume sind unzulässig.

§ 14 Maßnahmen zum Vogelschutz

In allen Baugebieten sind bei großflächigen Glaselementen und Fensterbändern den Belangen des Vogelschutzes Rechnung tragende Verglasungen (wie z.B. reflexionsarme Verglasungen) und / oder Gestaltungen zu wählen. Spiegelnde Fassadenelemente und Balkone mit vollflächig durchsichtig verglasten Brüstungen sind nicht zulässig.

§ 15 Verkehrslärmschutz

- (1) Bei der Neuerrichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen gegen Außenlärm nach Tabelle 8 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen.
- (2) Die Anordnung von zum Lüften notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 ist in den Bereichen, in denen Verkehrslärmpegel von 67 dB(A) tagsüber und/oder 57 dB(A) nachts überschritten werden (vgl. Abb. 1), nur zulässig, wenn durch Schallschutzkonstruktionen (z.B. Gebäudeversatz, Vorbauten, verglaste Loggien, mehrschalige Fassaden o.ä.) gewährleistet wird, dass vor diesen Fenstern Beurteilungspegel

durch Verkehrslärm von 59 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) nachts eingehalten werden. Diese Schallschutzvorbauten bzw. nicht schutzwürdigen Vorräume müssen hygienisch ausreichend belüftet sein.

Dies betrifft folgende Fassadenbereiche:

allgemeines Wohngebiet WA 2:

Bauraum 7 nördlicher Teil der Ostfassade (ca. 8 m, Erdgeschoss bis 2. Obergeschoss)

allgemeines Wohngebiet WA 6:

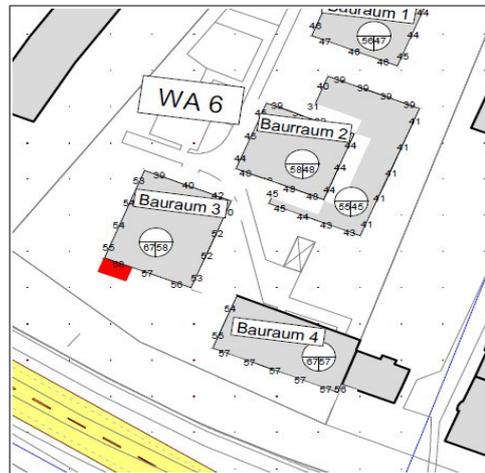
Bauraum 3 Südfassade (ca. 8 m, 4. bis 6. Obergeschoss)

Um in den Wohnungen den Bezug zum Außenraum und natürliche Belüftungsmöglichkeiten zu wahren, sind komplett umbaute Vorbauten zu vermeiden.

Die Errichtung von schutzbedürftigen ebenen Freiflächen (Privatgärten, ebenerdige Terrassen o.ä.) vor den betroffenen Fassaden ist unzulässig.



Quelle: PMI GmbH



Quelle: PMI GmbH

Abb. 1 zu § 15 Abs. 2 dieser Satzung

Bereiche gemäß Absatz 2, in denen Außenlärmpegel durch Verkehrslärm > 67/57 dB(A) tags/nachts vorliegen.

- (3) In Bereichen mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 59 dB(A) tagsüber sind Außenwohnbereiche wie Balkone, Loggien, Terrassen o.ä. an den Gebäuden nur dann zulässig, wenn diese durch technische Maßnahmen (z.B. Gebäudeversatz oder Verglasung) so geschützt werden, dass dort ein Verkehrslärm-Beurteilungspegel von 59 dB(A) tagsüber (Aufpunkthöhe 2 m über Oberkante Nutzfläche) eingehalten wird (vgl. Abb. 2).

Dies betrifft folgende Fassadenbereiche:

allgemeines Wohngebiet WA 1:

Bauraum 4 Nord- und Ostfassade, östlicher Teil der Südfassade (ca. 8 m)

allgemeines Wohngebiet WA 2:

Bauraum 7 Nord- und Ostfassade, östlicher Teil der Südfassade (ca. 15 m)

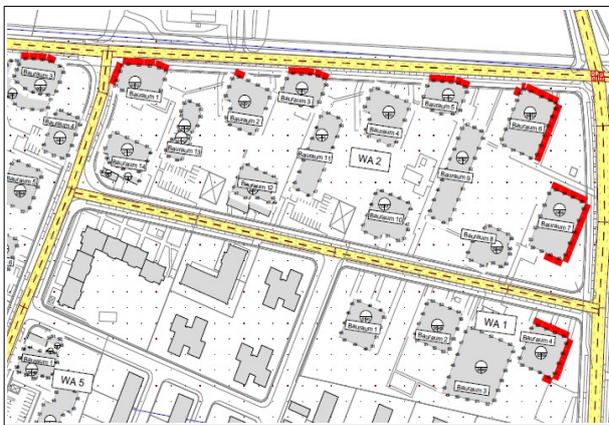
Bauraum 6 Nord- und Ostfassade, nördlicher Teil der Westfassade (ca. 8 m, Erdgeschoss bis 2. Obergeschoss)

Bauraum 5 Nordfassade (Erdgeschoss bis 8. Obergeschoss)
 Bauraum 3 Nordfassade (Erdgeschoss bis 4. Obergeschoss)
 Bauraum 2 westlicher Teil der Nordfassade (ca. 8 m, Erdgeschoss bis 2. Obergeschoss)
 Bauraum 1 Nordfassade (Erdgeschoss bis 4. Obergeschoss) und
 Westfassade (Erdgeschoss bis 2. Obergeschoss)

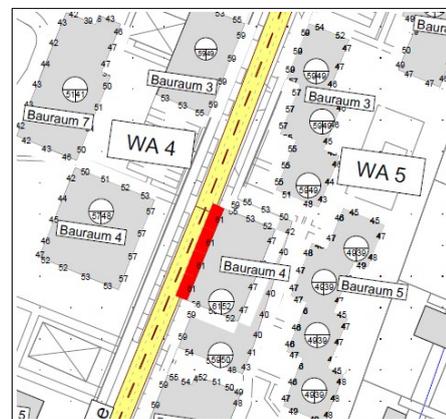
allgemeines Wohngebiet WA 3:
 Bauraum 3 Nordfassade

allgemeines Wohngebiet WA 5:
 Bauraum 4 (Erdgeschoss bis 1. Obergeschoss)

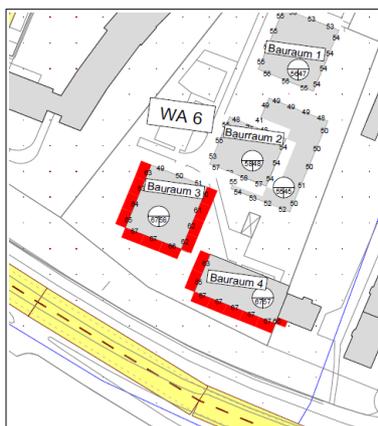
allgemeines Wohngebiet WA 6:
 Bauraum 3 West-, Süd- und Ostfassade
 Bauraum 4 West- und Südfassade



Quelle: PMI GmbH



Quelle: PMI GmbH



Quelle: PMI GmbH

Abb. 2 zu § 15 Abs. 3 dieser Satzung

Bereiche gemäß Absatz 3, in denen Außenlärmpegel durch Verkehrslärm > 59 dB(A) tags vorliegen

- (4) In Bereichen, in denen Verkehrslärmpegel von mehr als 59 dB(A) tagsüber oder 49 dB(A) nachts vorhanden sind, müssen Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen ausgestattet werden, falls die entsprechenden Räume nicht über eine lärmabgewandte Seite belüftet werden können, an der die o.a. Außenlärmpegel eingehalten werden (vgl. Abb. 3). Bei der

schalltechnischen Dimensionierung der Außenbauteile ist der Einfluss der Lüftung zu berücksichtigen.

Dies betrifft folgende Fassadenbereiche:

allgemeines Wohngebiet WA 1:

Bauraum 4 Nord- und Ostfassade, östlicher Teil der Südfassade (ca. 8 m)

allgemeines Wohngebiet WA 2:

Bauraum 7 Nord- und Ostfassade, östlicher Teil der Südfassade (ca. 15 m)

Bauraum 6 Nord- und Ostfassade, nördlicher Teil der Westfassade (ca. 8 m, Erdgeschoss bis 4. Obergeschoss)

Bauraum 5 Nordfassade (Erdgeschoss bis 9. Obergeschoss)

Bauraum 4 westlicher Teil der Nordfassade (ca. 8 m, Erdgeschoss bis 4. Obergeschoss)

Bauraum 3 Nordfassade (Erdgeschoss bis 5. Obergeschoss); nördlicher Teil der Westfassade (ca. 8 m, Erdgeschoss bis 2. Obergeschoss)

Bauraum 2 westlicher Teil der Nordfassade (ca. 15 m, Erdgeschoss bis 3. Obergeschoss)

Bauraum 1 Nord- und Westfassade (Erdgeschoss bis 5. Obergeschoss)

allgemeines Wohngebiet WA 3:

Bauraum 3 Nordfassade (Erdgeschoss bis 3. Obergeschoss)

allgemeines Wohngebiet WA 5:

Bauraum 4 Westfassade (Erdgeschoss bis 1. Obergeschoss)

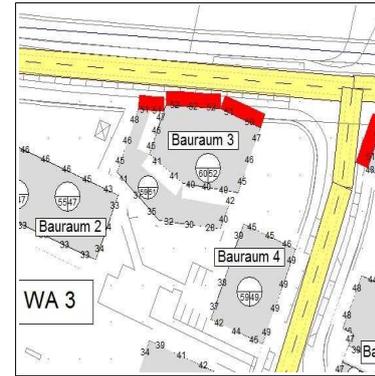
allgemeines Wohngebiet WA 6:

Bauraum 3 West-, Süd-, Ostfassade

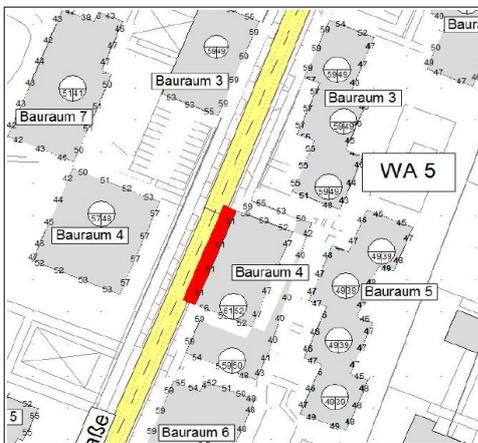
Bauraum 4 West- und Südfassade



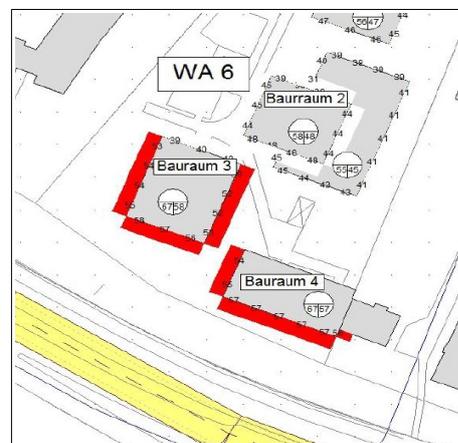
Quelle: PMI GmbH



Quelle: PMI GmbH



Quelle: PMI GmbH



Quelle: PMI GmbH

Abb. 3 zu § 15 Abs. 4 dieser Satzung

Bereiche gemäß Absatz 4, in denen Außenlärmpegel durch Verkehrslärm > 59/49 dB(A) tags/nachts vorliegen

- (5) Freiflächen von Kindertageseinrichtungen sind in Bereichen anzuordnen, in denen ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 55 dB(A) in 2,0 m Höhe über Geländeoberkante (GOK) nicht überschritten wird. Abweichungen sind in geringem Rahmen unter Berücksichtigung der „Städtische(n) Anforderungen an Freispielbereiche von Kinderspieleinrichtungen – Lärmvorsorge bei hoher Verkehrslärmbelastung, Referat für Stadtplanung und Bauordnung und Referat für Gesundheit und Umwelt, Landeshauptstadt München, März 2015“ zulässig.

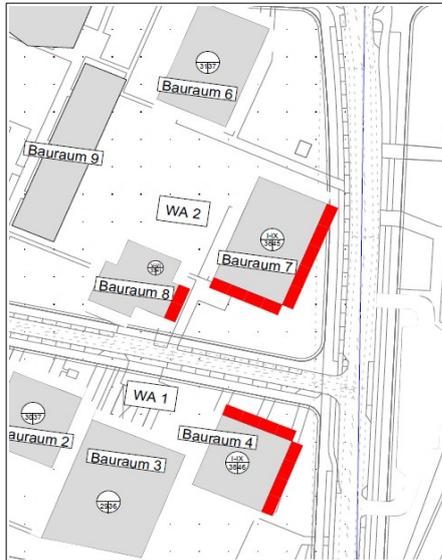
§ 16 Anlagenlärmenschutz

- (1) Die Anordnung von offenbaren Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in Bereichen mit Beurteilungspegeln durch Anlagenlärm von mehr als 55 dB(A) tagsüber oder 40 dB(A) nachts im allgemeinen Wohngebiet ist nicht zulässig.

Dies betrifft folgende Fassadenbereiche:

allgemeines Wohngebiet WA 1:
Bauraum 4, Nord- und Ostfassade

allgemeines Wohngebiet WA 2:
 Bauraum 7, Ost- und Südfassade
 Bauraum 8, Ostfassade, südlicher Bereich



Quelle: PMI GmbH

Abb. 4 zu § 16 Abs. 1 dieser Satzung

Bereiche gemäß Absatz 1, in denen Beurteilungspegel durch Gewerbelärm > 55/40 dB(A) tags/nachts vorliegen

- (2) Als Ausnahme von Absatz 1 ist die Anordnung von offenbaren Fenstern von Aufenthaltsräumen in Gebäuden in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 zulässig, wenn durch baulich-technische Maßnahmen (z.B. teilverglaste Loggien) sichergestellt wird, dass die o.a. Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten, gemäß TA-Lärm in 0,5 m Entfernung vor dem zu öffnenden Fenster befinden, eingehalten werden. Um in den Wohnungen den Bezug zum Außenraum und natürliche Belüftungsmöglichkeiten zu wahren, sind komplett umbaute Vorbauten zu vermeiden.
- (3) Alle Tiefgaragenrampen und die Anlieferzone eines zulässigen quartiersversorgenden Ladens sind zu überdachen oder in die Gebäude zu integrieren. Mit Ausnahme der neuen Rampe im allgemeinen Wohngebiet WA 1 an der Graubündner Straße sind die Innenwände der Rampen schallabsorbierend zu verkleiden und sie müssen einen Absorptionskoeffizienten von $\alpha_w \geq 0,6$ bei $f = 500$ Hz erreichen.
 Die Ausführung der einzelnen Bauteile der Tiefgaragenein- und ausfahrten, (zum Beispiel Regenrinnen, Tiefgaragentore usw.), sind dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend, mit verschraubten Abdeckungen oder technisch Gleichwertigem, lärmarm auszuführen. Die Garagenzufahrten, zum Beispiel Garagenrolltore o. Ä. sind dem Stand der Technik entsprechend zu errichten und zu betreiben. Mit Ausnahme der neuen Rampe im WA 1 an der Graubündner Straße sind Einhausungen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß von $R'_{w,R} \geq 25$ dB auszuführen.
- (4) Die Anlieferung des zulässigen quartiersversorgenden Ladens im allgemeinen Wohngebiet WA 5 im Bauraum 4
- darf ausschließlich im Tageszeitraum zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr erfolgen;
 - ist auf maximal 5 Lkw täglich begrenzt;
 - darf ausschließlich über eine ins Gebäude integrierte Anlieferzone erfolgen. Die Anlieferzone ist während der Entladung geschlossen zu halten.
 - Der Nachweis der Einhaltung der TA Lärm (Beurteilungspegel und Spitzenkriterium) bei Errichtung eines zulässigen quartiersversorgenden Ladens im Bauraum 4 des allgemeinen

Wohngebiets WA 5 ist durch ein Gutachten im Rahmen des Bauvollzugs zu führen.

§ 17 Abgrabungen, Aufschüttungen, Bodenmodellierung

- (1) Abgrabungen, Aufschüttungen und Bodenmodellierung sind ausgeschlossen.
- (2) Ausgenommen davon sind Abgrabungen und Aufschüttungen für barrierefreie Zugänge zu den Gebäuden sowie für Kinderspiel, leichte Modellierungen bis 60 cm zur Pflanzung von großen Bäumen auf Tiefgaragen sowie zur Angleichung von Tiefgaragenüberdeckungen zwischen Neubau- und Bestandsgaragen.

§ 18 Grünordnung (allgemein)

- (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.
- (2) Notwendige Zugänge und Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 11 dieser Satzung sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- (3) Die Mindestpflanzgrößen für als zu pflanzen festgesetzte Bäume betragen:
 - für große Bäume (Endwuchshöhe > 20 m) 20 - 25 cm Stammumfang;
 - für mittelgroße Bäume (Endwuchshöhe 10 - 20 m) 18 - 20 cm Stammumfang;
 - für kleine Bäume (Endwuchshöhe < 10 m) 16 - 18 cm Stammumfang.
- (4) Bei Pflanzung von großen Bäumen in Belagsflächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 24 m² vorzusehen, bei Pflanzung von mittelgroßen und kleinen Bäumen von 12 m². Überdeckte Baumscheiben sind zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist.
- (5) Von den Festsetzungen 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.

§ 19 Grünordnung auf Baugrundstücken

- (1) Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.
- (2) Die im Plan als Flächen zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Bereiche sind als mit Wegen und Gemeinschaftsgärten gestaltete Freiflächen herzustellen. Sie sind vorwiegend mit standortgerechten heimischen Baum-, Strauch- und Heckenpflanzungen sowie Rasen- oder Wiesenflächen zu gestalten und zu begrünen.
- (3) Pro angefangene 140 m² der in Absatz 2 festgesetzten Bereiche der allgemeinen Wohngebiete ist mindestens ein großer oder ein kleiner bis mittelgroßer Laubbaum zu pflanzen, jedoch mindestens 50 % große Bäume. Baumbestand, der diesen Kriterien entspricht, ist anzurechnen.
- (4) Auf dem Quartiersplatz im allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind mindestens vier mittelgroße Laubbäume (Endwuchshöhe 10 - 20 m) zu pflanzen.

- (5) Die im Plan – im Bereich des begrünten Walls – als landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen festgesetzten Bereiche sind mit Gehölzen, Wiesen- und Wildstaudenflächen zu gestalten. Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden. Die Ränder der Gehölzkulisse sind mit einem Saum aus Wiesen und heimischen Wildstauden zu gestalten. Die Flächen sind extensiv zu pflegen.
- (6) Befestigte Flächen sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung notwendig sind.
- (7) Feuerwehrezufahrten sind außerhalb von befestigten Wegen mit wasserdurchlässigem Aufbau und begrünt (z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Schotterrasen) herzustellen.
- (8) Wohnungsgärten sind nur direkt entlang den mit Wohnungsaustritten versehenen Fassadenseiten der Wohngebäude mit einer maximalen Tiefe von 3,0 m zulässig. Maximal sind an 50 % der Länge der jeweiligen Fassadenabwicklung je Gebäude Wohnungsgärten zulässig.
Zum Quartiersplatz im allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind Wohnungsgärten ausgeschlossen.
- (9) Eine Bepflanzung der den Erdgeschosswohnungen zugeordneten Gärten mit geschnittenen Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m und freiwachsenden Sträuchern bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m, bezogen auf das Niveau der Wohnungsterrasse, ist zulässig.

§ 20 Grünordnung öffentliche Straßenverkehrsflächen

Der öffentliche Straßenraum ist mit mindestens 45 neu zu pflanzenden standortgerechten, großen (Endwuchshöhe größer als 20 m) Bäumen zu begrünen.

§ 21 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2109 tritt mit der Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.