

## INTERNETFASSUNG - TEXTTEIL

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a  
der Landeshauptstadt München

Bereich Birketweg  
zwischen Hirschgarten, Arnulf-,  
Schäringer-, Richelstraße,  
Donnersbergerbrücke und südlich bis Gleisbereich

(Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 272, 1342,  
Änderung der Bebauungspläne Nr. 569, 761, 841,  
1413)

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

## Satzungstext

des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1926a  
der Landeshauptstadt München

Bereich Birketweg  
zwischen Hirschgarten, Arnulf-, Schäringer-, Richelstraße,  
Donnersbergerbrücke und südlich bis Gleisbereich

(Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 272, 1342,  
Änderung der Bebauungspläne Nr. 569, 761, 841, 1413)

vom .....05.03.2007.....

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 des Freistaates 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 Birketweg zwischen Hirschgarten, Arnulf-, Schäringer-, Richelstraße, Donnersbergerbrücke und südlich bis Gleisbereich wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan mit Grünordnung besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 08.11.2006, angefertigt vom Städtischen Vermessungsamt am .....31.01.2007....., und diesem Satzungstext.
- (3) Der für das Planungsgebiet geltende einfache Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 569 (MüABl. 1970, S. 138), Nr. 761 (MüABl. 1971, S. 25), Nr. 841 (MüABl. 1972, S. 140) und Nr. 1413 (MüABl. 1984, S. 29), sowie die vom vorliegenden Bebauungsplan erfassten Teile der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 272 (MüABl. 1967, S. 74) und Nr. 1342 (MüABl. 1981, S. 289) werden verdrängt.

### § 2

#### Nutzungsgliederung in den Kerngebieten

- (1) Im Kerngebiet, Teilbereiche MK 3 und MK 4, ist Wohnnutzung im kerngebietscharakterwahrenden Umfang zulässig.
- (2) Im Kerngebiet, Teilbereich MK 11 sind Wohnungen gem. § 7 Abs. 2 Ziffer 6 BauNVO nicht zulässig.
- (3) Im Kerngebiet Teilbereich MK 5 ist eine technische Infrastruktureinrichtung in Form eines Umspannwerkes zu integrieren.
- (4) Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur im Erdgeschoß des Teilgebietes MK 3, bezogen auf die Höhenkote 523,5 m über Normalnull (NN), zulässig. Es sind nur Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig, deren Kernsortiment aus den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel, Reform- und Drogeriewaren gebildet wird.

- (5) Sonstige Einzelhandelsflächen sind ohne Sortimentsbeschränkung im Kerngebiet, Teilbereiche MK 3, MK 4, MK 7 und MK 8 nur in den Geschoßen entlang und auf Straßenniveau der Wilhelm-Hale-Straße und nur bis zu einer Gebäudetiefe von 20 m zulässig. Im Kerngebiet, Teilbereiche MK 5 und MK 6 werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.
- (6) Vergnügungsstätten mit einem überwiegend oder ausschließlich auf sexuelle Animation zielenden Angebot sind in allen Kerngebieten nicht zulässig. Hierzu zählen insbesondere Stripteaselokale, Table-Dance-Bars, Animierlokale, Kinos und Vorführräume und Gelegenheiten zur Vorführung von Filmen pornografischen Inhalts, Peep-Shows und sonstige Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.
- (7) Großkinos mit mehr als 800 Sitzplätzen, Spielhallen, Tankstellen und Parkhäuser, die nicht einem Stellplatznachweis gemäß Art. 52 BayBO dienen, werden in allen Kerngebieten ausgeschlossen. Die Regelungen in § 15 der Satzung über die Zulässigkeit von Betriebsfahrzeugen des Sondergebietes Postalische Nutzungen im Kerngebiet, Teilbereich MK 5, bleiben hiervon unberührt.

### § 3

#### Nutzungsgliederung in den Wohngebieten

In den Allgemeinen Wohngebieten, Teilbereiche WA 11 und WA 21, wird je eine integrierte Kindertagesstätte in Form einer Kooperationseinrichtung für 3 Kindergartengruppen und für 2 Kinderkrippengruppen zuzüglich der jeweiligen Außenspielflächen festgesetzt. Die Freiflächen sind in unmittelbarem Anschluss an die Kindertagesstätten anzuordnen; auf eine sinnvolle Situierung (Besonnung) ist zu achten.

### § 4

#### Nutzungsgliederung im Gewerbegebiet

- (1) Die nach § 8 Abs. 3 Ziffer 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind allgemein zulässig. Für Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Ziffer 3 BauNVO gelten allerdings die nachstehenden Einschränkungen des Abs. 2.
- (2) Vergnügungsstätten mit einem überwiegend oder ausschließlich auf sexuelle Animation zielenden Angebot sowie Spielhallen werden ausgeschlossen. Hierzu zählen insbesondere Stripteaselokale, Table-Dance-Bars, Animierlokale, Kinos und Vorführräume und Gelegenheiten zur Vorführung von Filmen pornografischen Inhalts, Peep-Shows und sonstige Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

### § 5

#### Gemeinbedarfsflächen Kindertagesstätten

- (1) Die Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätten beim Allgemeinen Wohngebiet, Teilbereich WA 6 dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen einer Kindertagesstätte mit 3 Kindergartengruppen und 3 Kinderkrippengruppen einschließlich der diese Nutzungen ergänzenden Einrichtungen wie Verwaltungs-, Lager- und Nebenräume.
- (2) Die Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätten beim Allgemeinen Wohngebiet, Teilbereich WA 13 dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen einer Kindertagesstätte mit 3 Kindergartengruppen einschließlich der diese Nutzungen ergänzenden Einrichtungen wie Verwaltungs-, Lager- und Nebenräume.

- (3) Die Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätten an der Schäringer-/Richelstraße beim Allgemeinen Wohngebiet, Teilbereich WA 25, dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen einer Kindertagesstätte mit 3 Kindergartengruppen einschließlich der diese Nutzungen ergänzenden Einrichtungen wie Verwaltungs-, Lager- und Nebenräume.

## § 6

### Sondergebiet Postalische Nutzungen

Das Sondergebiet Postalische Nutzungen dient der Unterbringung von Gebäuden, Einrichtungen und Betriebsanlagen für postalische oder vergleichbare und artverwandte Nutzungen, der für diese Nutzungen notwendigen Einrichtungen wie Geschäfts- und Büronutzungen, Logistikeinrichtungen einschließlich der diese Nutzungen ergänzenden Einrichtungen wie Sozial-, Lager- und Nebenräume.

## § 7

### Sondergebiet Citylogistikzentrum (CLZ)

Das Sondergebiet Citylogistikzentrum (CLZ) dient der Unterbringung von Gebäuden, Einrichtungen und Betriebsanlagen eines Güterverteilzentrums, der für diese Nutzung notwendigen Einrichtungen wie Geschäfts- und Büronutzungen einschließlich der diese Nutzungen ergänzenden Einrichtungen wie Sozial-, Lager- und Nebenräume.

## § 8

### Geschoßfläche

- (1) Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschoßen als Vollgeschoßen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschoßfläche mitzurechnen.
- (2) Im Kerngebiet Teilbereich MK 5 wird die zulässige Geschoßfläche begrenzt auf
- 28.000 m<sup>2</sup> GF für die Kerngebietsnutzung und
  - 1.200 m<sup>2</sup> GF für das Umspannwerk.
- (3) Im Allgemeinen Wohngebiet, Teilbereiche WA 21 und 22 darf das festgesetzte Maß der Nutzung unter der Voraussetzung und im Umfang der Regelung in § 10 Abs. 5 dieser Satzung um insgesamt 1.300 m<sup>2</sup> Geschoßfläche für das WA 21 und um insgesamt 1.900 m<sup>2</sup> Geschoßfläche für das WA 22 überschritten werden.
- (4) Im Allgemeinen Wohngebiet, Teilbereiche WA 23 und WA 25 darf das festgesetzte Maß der Nutzung unter der Voraussetzung und im Umfang der Regelung in § 10 Abs. 6 dieser Satzung um 350 m<sup>2</sup> Geschoßfläche für das WA 23 und um 450 m<sup>2</sup> Geschoßfläche für das WA 25 überschritten werden.
- (5) Ausnahmsweise darf im Gewerbegebiet GE das festgesetzte Maß der Nutzung um maximal 420 m<sup>2</sup> Geschoßfläche für das gemäß § 10 Abs. 7 dieser Satzung ausnahmsweise zulässige 3. Vollgeschoß überschritten werden.
- (6) Soweit im Allgemeinen Wohngebiet, Teilbereiche WA 17 und WA 18 im Verlauf der festgesetzten Geh- und Radfahrrechtsflächen diese Flächen mit Gebäuden überstellt werden, darf das festgesetzte Maß der Nutzung um das Maß der Flächen für die Durchgänge überschritten werden.
- (7) Das festgesetzte Maß der Nutzung darf um das Maß notwendiger Flächen für Tiefgaragenzu- und -ausfahrten überschritten werden, wenn diese Zu- und Ausfahrten in das Gebäude integriert werden bzw. integriert werden müssen.

§ 9  
Grundflächenzahl

Ausnahmsweise darf in den Allgemeinen Wohngebieten die jeweils festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer GRZ von 0,8 für Tiefgaragen einschließlich dazugehöriger Rampen überschritten werden, wenn dies aus betrieblichen und technischen Gründen erforderlich ist, in den Tiefgaragen lediglich die notwendigen Stellplätze auf der Grundlage der Stellplatzrichtlinien der Landeshauptstadt München und der in dieser Satzung getroffenen Regelungen untergebracht werden und öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

§ 10  
Höhenlage, Höhenentwicklung

- (1) Festgesetzte Geländeoberfläche und Bezugspunkt für die Wandhöhen und Anzahl der Vollgeschoße ist in den Kerngebieten, Teilbereiche MK 3, MK 4, MK 7 und MK 8 die Höhenkote 523,5 m über Normalnull (NN).
- (2) Bezugspunkte der festgesetzten Wandhöhen einschließlich der Attika sowie der Firsthöhe sind folgende Höhenkoten:
  - a) für das Allgemeine Wohngebiet, Teilbereiche WA 11, WA 13, WA 14, WA 17 die Höhenkote 523,4 m über Normalnull (NN).
  - b) für die Allgemeinen Wohngebiete, Teilbereiche WA 15 und WA 18 die Höhenkote 523,7 m über Normalnull (NN).
  - c) für das Gewerbegebiet GE und das Sondergebiet Citylogistikzentrum die Höhenkote 523,0 m über Normalnull (NN).
  - d) für das Sondergebiet Postalische Nutzungen die Höhenkote 522,0 m über Normalnull (NN).
  - e) für das Kerngebiet MK 5 die Höhenkote 523,0 m über Normalnull (NN).
  - f) für das Kerngebiet MK 9 die Höhenkote 522,2 m über Normalnull (NN).
  - g) für das Kerngebiet MK 11 die Höhenkote 521,5 m über Normalnull (NN).
- (3) Abweichend von Abs. 2 gilt als Bezugspunkt der festgesetzten Wandhöhen einschließlich Attika im Allgemeinen Wohngebiet, Teilbereiche WA 11, WA 13, WA 14, WA 15, WA 17 und WA 18 die jeweils an das Baufeld unmittelbar angrenzende Gehsteigoberkante, wenn der Straßenausbau nachweislich die in Abs. 2 geregelten Bezugshöhe (Höhenkote) überschreitet.
- (4) In den Kerngebieten, Teilbereiche MK 3, MK 4, MK 7 und MK 8 und im Allgemeinen Wohngebiet, Teilbereiche WA 13, WA 14, WA 15, WA 17 und WA 18 kann von der festgesetzten Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung um bis zu 5 m abgewichen werden, wenn die in dieser Satzung getroffenen Regelungen zu den Abstandsflächen und zur Bauweise eingehalten werden.
- (5) Im Allgemeinen Wohngebiet, Teilbereiche WA 21 und WA 22 sind für die Baukörper unmittelbar entlang der Arnulfstraße und entlang der neuen Erschließungsstraße U-1608 über die zulässige Höhenentwicklung hinaus punktuelle Aufbauten in Form eines weiteren Vollgeschoßes zulässig. Die Grundflächen dieser Aufbauten dürfen jeweils 250 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Zwischen den jeweiligen Aufbauten ist ein Mindestabstand von mind. 5 m einzuhalten.
- (6) Im Allgemeinen Wohngebiet, Teilbereiche WA 23 und WA 25 ist bei dem Gebäudeteil bzw. Gebäude mit einer zulässigen Höhenentwicklung von 3 Vollgeschoßen ein weiteres Vollgeschoß zulässig, wenn durch bauliche oder technische Maßnahmen wie z.B. eine vorgehängte Fassade, eingeglaste Loggien oder Wintergärten, mehrschalige Fensterkonstruktionen, ggf. in Verbindung mit schalldämmten mechanischen Lüftungsanlagen sichergestellt ist, dass hier vor den Fenstern der dahinter liegenden schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die jeweils maßgeblichen Immissionsgrenzwerte der TA Lärm eingehalten sind.
- (7) Im Gewerbegebiet GE ist entlang der öffentlichen Verkehrsfläche über die zulässige Höhenentwicklung hinaus ausnahmsweise ein weiteres Vollgeschoß bis zu einer Tiefe von 13 m und im Umfang von maximal 420 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig, wenn betriebliche Gründe dies erfordern. Eine Wandhöhe von 9 m darf dabei nicht überschritten werden.

## § 11 Bauweise

- (1) Die Straßenrandbebauung im Kerngebiet, Teilbereiche MK 3 bis MK 8 entlang der Wilhelm-Hale-Straße sowie die Straßenrandbebauung im Allgemeinen Wohngebiet, Teilbereiche WA 21 und WA 22 entlang der Arnulfstraße ist innerhalb der Bauräume durchgehend und ohne Gebäudezwischenräume zu errichten.
- (2) Die Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet, Teilbereiche WA 4, WA 7, WA 12 und WA 15 ist innerhalb der Bauräume durchgehend und ohne Gebäudezwischenräume zu errichten.
- (3) Im Allgemeinen Wohngebiet, Teilbereiche WA 17 und WA 18 dürfen einzelne Gebäude und Hausgruppen eine Gebäude- bzw. Hausgruppenlänge von 48 m, im Allgemeinen Wohngebiet, Teilbereich WA 14 eine Gebäude- bzw. Hausgruppenlänge von 52 m, jeweils durchgehend gemessen entlang der Baugrenze bzw. bei in das Blockinnere führende Gebäude und Gebäudeteile gemessen ab der Baugrenze, nicht überschreiten.

## § 12 Bauraumüberschreitung, Überbauung

- (1) Die südliche Baugrenze des Kerngebietes, Teilbereich MK 8 kann ab dem 8. Vollgeschoß bis zu einer Tiefe von 10 m in dem im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereich überschritten werden.
- (2) In den Kerngebieten, Teilbereiche MK 3, MK 4, MK 7 und MK 8 sind zwischen den jeweiligen Bauräumen Überbauungen der Geh- und Radfahrrechtsflächen in Form von Brückenbauwerken zulässig. Die Anzahl der Brückenbauwerke wird begrenzt auf ein Bauwerk im Teilgebiet MK 3 und auf je zwei Bauwerke in den Teilgebieten MK 4, MK 7 und MK 8. Die Brückenbauwerke sind in geschlossener Form zulässig. Eine Breite von je 7 m und eine Höhe von je 3,50 m darf nicht überschritten werden. Unter den Brückenbauwerken ist eine lichte Höhe von mind. 10 m, bezogen auf das jeweilige Geländeneiveau, einzuhalten.
- (3) Im Allgemeinen Wohngebiet, Teilbereiche WA 1, WA 8 und WA 22 bis WA 25 können Baugrenzen mit Balkonen und Terrassen um bis zu 2 m Tiefe auf maximal 50 % je Gebäudeseite und in den sonstigen Teilbereichen des Allgemeinen Wohngebietes um bis zu 1,50 m Tiefe auf maximal 1/3 je Gebäudeseite überschritten werden. Diese Regelungen gelten nicht für Baugrenzen, die unmittelbar an Straßenverkehrsflächen angrenzen.

## § 13 Dachform, Dachbegrünung, Dachaufbauten

- (1) Ausnahmsweise sind anstelle der festgesetzten Flachdächer auch flachgeneigte Dächer bis zu einer Neigung von 10° zulässig.
- (2) Flachdächer und flachgeneigte Dächer nach Abs. 1 sind ab einer Grundfläche von 100 m<sup>2</sup> flächig und dauerhaft zu begrünen. Bei Gebäuden oder Gebäudeteilen mit einer Wandhöhe von 38 m und mehr bzw. bei einer Höhenentwicklung von mehr als 8 Vollgeschoßen kann von einer Dachbegrünung abgesehen werden.
- (3) Es sind Dachaufbauten zulässig, die ihrer Art und ihrem Zweck entsprechend nur auf dem Dach errichtet werden können und die Funktionsfähigkeit eines Gebäudes sichern, wie z.B. Aufzugsüberfahrten, Entlüftungseinrichtungen, technische Anlagen zur Raumkühlung etc. Diese Dachaufbauten sind nur bis zu einer Höhe von 3,0 m ab der Deckenoberkante des darunter liegenden Geschoßes und bis zu einer Grundfläche von 15 % des darunter liegenden Geschoßes zulässig. Abweichend von Satz 2 sind in den Kerngebieten Dachaufbauten im Umfang von bis zu 25 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschoßes zulässig. Dachaufbauten sind mindestens im gleichen Maß ihrer Höhe von der Außenkante der darunter liegenden Dachfläche abzurücken.

- (4) Technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung wie Solarzellen und Sonnenkollektoren sind ohne die Flächenbegrenzung des Abs. 3 zulässig.

#### § 14 Abstandsflächen

- (1) Bezugsfläche für die Abstandsflächen in den Kerngebieten, Teilbereiche MK 3, MK 4, MK 7 und MK 8 ist abweichend von der Regelung in § 10 Abs. 1 der Satzung die natürliche Geländeoberfläche.
- (2) Im Allgemeinen Wohngebiet, Teilbereiche WA 13, WA 14, WA 15, WA 17 und WA 18 ist vor Außenwänden mit für die Belichtung und Belüftung notwendigen Fenstern von Aufenthaltsräumen eine Mindestabstandsfläche von  $\frac{2}{3}$  H einzuhalten; in begründeten Ausnahmefällen genügt vor Außenwänden eine Abstandsfläche von  $\frac{1}{2}$  H.

Zwischen Außenwänden ohne für die Belichtung und Belüftung von Aufenthaltsräumen notwendige Fenster ist ein Mindestabstand von 8 m einzuhalten.

- (3) Im Kerngebiet, Teilbereiche MK 3 bis MK 8 ist vor notwendigen Fenstern von Aufenthaltsräumen ein Lichteinfallswinkel von  $45^\circ$ , bezogen auf die Fensterbrüstung, einzuhalten. Bei Nichtwohnnutzung sind auch geringere Abstandsflächen möglich, wenn z.B. im Bauvollzug durch ein Belichtungsgutachten nachgewiesen wird, dass trotz geringerer Abstandsflächen gesunde Arbeitsverhältnisse gewahrt sind.

Zwischen Außenwänden ohne für die Belichtung und Belüftung von Aufenthaltsräumen notwendige Fenster ist ein Mindestabstand von 6 m einzuhalten.

#### § 15 Tiefgaragen, Stellplätze, Zu- und Ausfahrten

- (1) In allen Kerngebieten dürfen von den nach Art. 52 BayBO erforderlichen Stellplätzen für denjenigen Teil der Geschoßfläche, der nicht auf Wohnnutzung oder Einzelhandelsbetriebe fällt, nur 50 % der pflichtigen Stellplätze auf den Baugrundstücken real hergestellt werden. Ausnahmsweise darf ein höherer Anteil von Stellplätzen hergestellt werden, soweit über die nach Satz 1 zulässigen Stellplätze weitere Stellplätze für die zulässige Nutzung benötigt werden, damit ein geordneter Betriebsablauf gewährleistet ist. Die Beschränkung nach Satz 1 gilt nicht für die notwendige Schaffung von Stellplätzen für Behinderte.

Im Kerngebiet, Teilbereich MK 5, sind auch zusätzliche Stellplätze für Betriebsfahrzeuge des Sondergebietes Postalische Nutzungen zulässig.

- (2) Im Gewerbegebiet GE dürfen für die hier allgemein zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Ziffer 2 und 3 BauNVO von den dafür nach Art. 52 BayBO erforderlichen Stellplätzen nur 70 % der pflichtigen Stellplätze auf dem Baugrundstück real hergestellt werden.
- (3) Die Stellplätze sind mit Ausnahme der nachstehenden Regelungen in Tiefgaragen unterzubringen. Tiefgaragen sind mit Ausnahme der Vorgartenbereiche auf den gesamten Baugrundstücken bzw. in den im Plan gekennzeichneten Bereichen zulässig.
- (4) Im Kerngebiet, Teilbereiche MK 3 bis MK 8, sind Stellplätze auch in Vollgeschoßen zulässig.
- (5) Notwendige Kfz-Stellplätze für Behinderte sind in allen Baugebieten oberirdisch mit Ausnahme der Vorgartenbereiche zulässig.
- (6) In den Gemeinbedarfsflächen und in den Sondergebieten Postalische Nutzungen und Citylogistikzentrum sind oberirdische Stellplätze mit Ausnahme der Vorgartenbereiche zulässig. Der Umfang der oberirdischen Stellplätze ist auf das betrieblich notwendige Mindestmaß zu beschränken.

- (7) Im Gewerbegebiet GE ist ausnahmsweise ein Stellplatznachweis in Form von oberirdischen Stellplätzen zulässig, wenn die konkrete gewerbliche Nutzung einen Stellplatznachweis von so geringerer Anzahl an Stellplätzen ergeben würde, dass dessen Nachweis in einer Tiefgarage unverhältnismäßig wäre.
- (8) In den Allgemeinen Wohngebieten, Teilbereiche WA 1 bis WA 10, WA 12, WA 13, WA 15 und WA 25 ist jeweils nur eine Tiefgaragenzu- und -ausfahrt zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet, Teilbereiche WA 3 und WA 6 ist ausnahmsweise jeweils eine zweite Tiefgaragenzu- und -ausfahrt zulässig, wenn funktionale Gründe dies erfordern und der konkrete Bedarf im Baugenehmigungsverfahren dargelegt wird.
- (9) In den Allgemeinen Wohngebieten, Teilbereiche WA 11, WA 14, WA 17 und WA 18 sind jeweils maximal zwei Tiefgaragenzu- und -ausfahrten zulässig.
- (10) In allen Kerngebieten und in den Allgemeinen Wohngebieten, Teilbereiche WA 13 bis WA 15, WA 17, WA 18 und WA 21 bis WA 25 sind die Tiefgaragenzu- und -ausfahrten in die Bebauung zu integrieren. Im Allgemeinen Wohngebiet, Teilbereiche WA 3 und WA 6, sind die Tiefgaragenzu- und -ausfahrten ebenfalls in die Bebauung zu integrieren, sofern von der Ausnahmeregelung des vorstehenden Abs. 8 Gebrauch gemacht wird.
- (11) In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Decken der Tiefgaragen außerhalb der Gebäude um mindestens 1,20 m abzusenken und entsprechend hoch mit einem fachgerechten Bodenaufbau zu überdecken; in den weiteren Baugebieten genügt eine Absenkung und Überdeckung der Decken der Tiefgaragen von 0,60 m.
- (12) In den Tiefgaragen sind auch Flächen zum Abstellen von Fahrrädern zulässig.
- (13) Notausgänge der Tiefgaragen sind in die oberirdischen Gebäude zu integrieren.
- (14) Die Entlüftung der neu zu errichtenden Tiefgaragen ist über die Dächer der jeweiligen zugeordneten Gebäude in den freien Luftstrom zu führen. Belüftungseinrichtungen für Tiefgaragen in den Freiflächen der Baugrundstücke sind mit den Belangen der Grünordnung abzustimmen.

## § 16

### Geh- und Radfahrrechtsflächen, Durchgänge

- (1) Von der festgesetzten Lage und Breite der Geh- und Radfahrrechtsflächen kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische, verkehrliche oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen, insbesondere denen der Grünordnung, vereinbar ist.
- (2) Soweit die festgesetzten Geh- und Radfahrrechtsflächen innerhalb der Bauräume liegen, dürfen sie mit Gebäuden überstellt werden, wobei eine lichte Höhe der Durchgänge von mindestens 3,50 m nicht unterschritten werden darf. Die Durchgänge sind barrierefrei zu erstellen.

## § 17

### Dienstbarkeitsfläche im Bereich des Sondergebietes Postalische Nutzungen

- (1) Die Dienstbarkeitsfläche im Sondergebiet Postalische Nutzungen dient der Anlage einer intensiv zu begrünenden Freifläche und der Anlage eines Fuß- und Radweges.
- (2) Im Bereich der Dienstbarkeitsfläche sind bauliche und technische Anlagen zur Belichtung und Belüftung sowie Notausgänge der darunter liegenden „Baulichen Anlagen unter Geländeniveau“ zulässig, sofern sie für die Belichtung und Belüftung und aus Sicherheitsgründen erforderlich sind und öffentliche Belange, insbesondere Belange der Grünordnung, nicht entgegenstehen und die Verkehrssicherheit auf der Dienstbarkeitsfläche gewährleistet ist.

## § 18 Nebenanlagen, Fahrradabstellplätze

- (1) In den Allgemeinen Wohngebieten WA und in den Kerngebieten MK werden oberirdische Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Werbeanlagen und den Regelungen in den nachstehenden Abs. 3 und 4 ausgeschlossen.
- (2) Im Sondergebiet Postalischen Nutzungen sind Nebenanlagen, die der Sicherheit dienen, wie z.B. Fluchtwege und -treppen aus der „Bogenhalle“, allgemein zulässig. Ferner sind betriebsbedingte Nebenanlagen, die der verkehrlichen Erschließung des Tiefhofes dienen wie z.B. Rampen, sowie für den postalischen Betrieb erforderliche Nebenanlagen allgemein auch außerhalb des Bauraumes zulässig; die Funktionalität der Dienstbarkeitsfläche gemäß § 17 der Satzung darf dadurch nicht beeinträchtigt werden und ist in vollem Umfang zu gewährleisten.
- (3) Bei der Errichtung von baulichen Anlagen sind Fahrradabstellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit herzustellen, in die Gebäude und/oder Tiefgarage zu integrieren und dauerhaft bereit zu halten.
- (4) Soweit in den Kerngebieten MK, in den Gemeinbedarfsflächen und im Gewerbegebiet GE die die Fahrradabstellplätze auslösende bauliche Nutzung auf ein kurzzeitiges Abstellen von Fahrräder abstellt, wie z.B. Fahrradabstellplätze für Kunden des Einzelhandels etc., sind offene Fahrradabstellplätze auch außerhalb der Gebäude zulässig.
- (5) Ausnahmsweise sind in den Allgemeinen Wohngebieten auf den gesamten Baugrundstücken offene Fahrradabstellplätze zulässig, wenn sie lediglich einen untergeordneten Umfang aufweisen, in räumlichen Zusammenhang mit Hauseingängen stehen und mit den Belangen der Grünordnung vereinbar sind.

## § 19

### Einfriedungen, Lärmschutzwände, Ballfanggitter, Masten für Beleuchtungseinrichtungen

- (1) Einfriedungen sind nur entlang der Freiflächen der Kindertagesstätten im Allgemeinen Wohngebiet, Teilbereiche WA 11 und WA 21, entlang der Gemeinbedarfsflächen Kindertagesstätten, der Sondergebiete Postalische Nutzungen und Citylogistikzentrum, sowie entlang der südlichen Grenze des Planungsgebietes zur Bahntrasse (Bahnbetriebsanlagen/Schienenverkehr) hin bzw. entlang von Gleisanlagen (Anschluss- und Abstellgleise mit Zubehöreinrichtungen) einschließlich deren Schutzbereiche zulässig. Ferner sind Einfriedungen als Absturzsicherung unmittelbar entlang des Tiefhofes im Sondergebiet Postalische Nutzungen zulässig.  
Ansonsten werden Einfriedungen ausgeschlossen.
- (2) Soweit Einfriedungen zulässig sind, sind sie offen herzustellen und sollen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Abweichungen in der Höhe der Einfriedungen sind zulässig, wenn besondere Sicherheitsansprüche dies erfordern und der Nachweis hierfür dargelegt wird. Im Sondergebiet Postalische Nutzungen sind Einfriedungen bis 1,80 m Höhe allgemein zulässig. Bei der zulässigen Einfriedung entlang des Tiefhofes im Sondergebiet Postalische Nutzungen sind feste Sockel bis maximal 30 cm Höhe, bezogen auf die Höhenlage der angrenzenden öffentlichen Grünfläche bzw. Straßenverkehrsfläche, zulässig.  
Die Einfriedungen sind mit Bäumen und Sträuchern abzapflanzen sowie mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen. Die Einfriedungen haben hohen gestalterischen Anforderungen zu genügen.

- (3) Ausnahmsweise sind an den Südseiten des Allgemeinen Wohngebietes, Teilbereiche WA 2, WA 3, WA 5, WA 6, WA 9, WA 10, WA 11 und WA 14 und zusätzlich an den Westseiten des Allgemeinen Wohngebietes, Teilbereiche WA 3, WA 10 und WA 11 entlang der Straßenverkehrsflächen abschnittsweise geschlossene Einfriedungen bis maximal 15 m Länge und 1,50 m Höhe zulässig, wenn sie zur Abgrenzung dahinter liegender Erdgeschoßwohnungen und deren Freisitzflächen/Terrassen bzw. zur Abgrenzung von Wohnungsgärten zu den Straßenverkehrsflächen dienen. Zwischen einzelnen Einfriedungselementen ist ein Mindestabstand von 1 m einzuhalten. Sie haben hohen gestalterischen Anforderungen zu genügen und sind mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen. Die Lücken zwischen den einzelnen Einfriedungselementen sind mit Sträuchern zu bepflanzen.
- (4) Die Lärmschutzwand entlang der Schäringerstraße im Bereich der Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte an der Schäringer-/Richelstraße ist durchgehend mit 2,50 m Höhe auszubilden.  
Die Lärmschutzwand im Bereich des Sondergebietes Citylogistikzentrum ist durchgehend mit 6 m Höhe auszubilden. Es ist auch eine geringere Höhe zulässig, wenn die Emissionskontingente gemäß § 23 Abs. 2 der Satzung auch bei einer niedrigeren Lärmschutzwand eingehalten werden. Ausnahmsweise ist auf der Ostseite des Sondergebietes Citylogistikzentrum eine Kombination von Lärmschutzwand mit einseitiger Anschüttung im Bereich der Ausgleichsfläche zulässig.  
Ausnahmsweise kann die Errichtung der Lärmschutzmaßnahme an der Ostseite des Sondergebietes Citylogistikzentrum solange ausgesetzt werden, wie südlich der vorhandenen Bebauung an der Richelstraße lediglich Allgemeine Grünflächen und Ausgleichsflächen angeordnet werden.
- (5) In der Öffentlichen Grünfläche sind im örtlichen und funktionalen Zusammenhang mit Bolzplätzen Ballfanggitter zulässig, deren Höhe auf das für den Schutzzweck notwendige Maß zu beschränken ist.
- (6) In den Sondergebieten Postalische Nutzungen und Citylogistikzentrum sind Masten für Beleuchtungseinrichtungen zulässig, deren Anzahl und Höhe auf das betriebsnotwendige Maß zu beschränken ist.

## § 20

### Aufschüttungen und Abgrabungen

- (1) Aufschüttungen sind zulässig, soweit sie in Zusammenhang mit Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.
- (2) In der Öffentlichen Grünfläche zwischen Wilhelm-Hale-Straße und dem Hirschgarten nördlich der Straße U-1606 sind Aufschüttungen nur in dem Maß zulässig, wie sie mit der Ausbildung von behindertengerechten Wegebeziehungen vereinbar sind.
- (3) Im Bereich der Kindertagesstätten in den Allgemeinen Wohngebieten, Teilbereiche WA 11 und WA 21 sowie in den Gemeinbedarfsflächen Kindertagesstätten sind Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig, soweit sie der Gestaltung und Funktionalität von Spielbereichen dienen.
- (4) Im Sondergebiet Postalische Nutzungen ist im südlichen Anschluss an die bauliche Anlage unter Geländeneiveau (BAuG) eine Abgrabung in dem sich aus dem Plan durch die festgesetzten Mauern ergebenden Ausmaß bis zur Höhenkote 517,8 über Normalnull (NN) zulässig.
- (5) Im Übrigen sind Aufschüttungen, Stützmauern und -wände sowie Abgrabungen mit Ausnahme von geringfügigen Geländemodellierungen unzulässig.

## § 21

### Werbeanlagen

- (1) Nicht zulässig ist die Errichtung von Werbeanlagen über den festgesetzten und/oder realisierten Wandhöhen der Gebäude bzw. den Oberkanten der Attika.
- (2) Werbeanlagen, die in den Bereich des Hirschgartens wirken, sind ausgeschlossen

- (3) Werbeanlagen müssen in Maßstab, Größe, Form und Farbgebung mit der Architektur abgestimmt sein.
- (4) Großflächige Werbung (Light-Boards, Videowände, Werbetafeln u.ä.) wird ausgeschlossen.
- (5) Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung sowie sich bewegendende Werbeanlagen sind unzulässig.
- (6) Werbeanlagen sind nur in Form von Firmenlogos und/oder Firmennamen in Einzelbuchstaben zulässig.
- (7) In den Allgemeinen Wohngebieten ist Werbung nur am Ort der Leistung zulässig. Sie darf nur in Form von Firmenlogos und/oder Firmennamen in Einzelbuchstaben mit einer Schrifthöhe von maximal 40 cm angebracht werden.
- (8) Im Kerngebiet dürfen freistehende Werbeanlagen eine Höhe von 3,5 m und im Gewerbegebiet und den Sondergebieten eine Höhe von 4,5 m nicht überschreiten. Oberhalb der Erdgeschoßzone sind Werbeanlagen nur in Form von Firmenlogos und/oder Firmennamen in Einzelbuchstaben mit einer Schrifthöhe von maximal 1 m zulässig.
- (9) Zulässige Werbeanlagen und Beleuchtungen von Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßen- und Eisenbahnverkehrs, insbesondere eine Blendwirkung und Verwechslung mit Signalbegriffen ausgeschlossen ist.

## § 22

### Lärmschutz

- (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.
- (2) Entlang der Wilhelm-Hale-Straße, Arnulfstraße, Schäringerstraße und Richelstraße sind Wohnungen so anzuordnen, dass deren schutzbedürftige Aufenthaltsräume wie insbesondere Wohnräume einschließlich Wohndielen, Schlafräume und Kinderzimmer nicht ausschließlich an den dem Lärm zugewandten Gebäudeseiten liegen.
- (3) Im Allgemeinen Wohngebiet, Teilbereiche WA 1 bis WA 15, WA 17 und WA 18 sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume an den Gebäudeseiten, an denen am Tag ein Beurteilungspegel von 59 dB(A) am Tag oder 49 dB(A) bei Nacht erreicht oder überschritten wird, mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung oder gleichwertigen Maßnahmen bautechnischer Art, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen, auszustatten. Beim Nachweis des erforderlichen Schalldämmmaßes nach DIN 4109 sind diese Belüftungseinrichtungen mit zu berücksichtigen.  
Ausnahmen von Satz 1 sind zulässig, wenn schutzbedürftige Aufenthaltsräume über ein zusätzliches Fenster belüftet werden können, an denen ein Beurteilungspegel von 49 dB(A) bei Nacht nicht überschritten wird.
- (4) Im Allgemeinen Wohngebiet, Teilbereiche WA 21 bis WA 25, sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume an den Gebäudeseiten, an denen durch Verkehrslärm am Tag ein Beurteilungspegel von 59 dB(A) am Tag oder 49 dB(A) bei Nacht erreicht oder überschritten wird, mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung oder gleichwertigen Maßnahmen bautechnischer Art, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen, auszustatten. Beim Nachweis des erforderlichen Schalldämmmaßes nach DIN 4109 sind diese Belüftungseinrichtungen mit zu berücksichtigen.  
Im Allgemeinen Wohngebiet, Teilbereiche WA 21 und WA 22 sind Fenster von nach DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in Wohnungen an den am stärksten vom Verkehrslärm belasteten Hausseiten zur Belüftung nur dann zulässig, wenn vor den Fenstern ein nach DIN 4109 nicht schutzbedürftiger Vorbereich liegt. Dieser Vorbereich muss hygienisch ausreichend belüftet sein. Außerdem darf in diesem Vorbereich der Mittelungspegel des Verkehrslärms unter Einrechnung der Zuschläge für die erhöhte Störf Wirkung von lichtzeichengeregelten Kreuzungen und

Einmündungen 45 dB(A) in der Nacht nicht überschreiten. Die am stärksten belasteten Hausseiten sind die Hausseiten unmittelbar an der Arnulfstraße und Hausseiten senkrecht zur Arnulfstraße auf einer Tiefe von 15 m und entlang der Schäringerstraße auf einer Tiefe von 60 m, jeweils gerechnet ab der nördlichen Baulinie.

Ausnahmen von Satz 1 sind zulässig, wenn schutzbedürftige Aufenthaltsräume über ein zusätzliches Fenster belüftet werden können, an denen durch Verkehrslärm ein Beurteilungspegel von 49 dB(A) bei Nacht nicht überschritten wird.

An den Fassaden an der Westseite des Allgemeinen Wohngebietes, Teilbereich WA 21, sind Fenster von nach DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in Wohnungen nur dann zulässig, wenn ein Nachweis des ausreichenden Schutzes gegen Anlagenlärmimmissionen geführt werden kann. Dabei ist nachzuweisen, dass ausgehend von den Emissionskontingenten  $L_{EK}$  gemäß § 23 Abs. 2 der Satzung vor den Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

- (5) Im Kerngebiet, Teilbereiche MK 3 bis MK 9 sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen an den Gebäudeseiten, an denen am Tag ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 60 dB(A) am Tag oder 50 dB(A) bei Nacht erreicht oder überschritten wird, mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung oder gleichwertigen Maßnahmen bautechnischer Art, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen, auszustatten. Beim Nachweis des erforderlichen Schalldämmmaßes nach DIN 4109 sind diese Belüftungseinrichtungen mit zu berücksichtigen.

Im Kerngebiet, Teilbereiche MK 3 bis MK 8 sind Fenster von nach DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in Wohnungen an den am stärksten vom Verkehrslärm belasteten Hausseiten nur zulässig, wenn vor den Fenstern ein nach DIN 4109 nicht schutzbedürftiger Vorbereich liegt. Dieser Vorbereich muss hygienisch ausreichend belüftet sein. Außerdem darf in diesem Vorbereich der Mittelungspegel des Verkehrslärms unter Einrechnung der Zuschläge für die erhöhte Störwirkung von lichtzeichengeregelten Kreuzungen und Einmündungen 45 dB(A) in der Nacht nicht überschreiten. Die am stärksten belasteten Hausseiten sind die Hausseiten unmittelbar an der Wilhelm-Hale-Straße und die senkrechten Hausseiten mit Sichtkontakt zur Wilhelm-Hale-Straße auf einer Tiefe von 20 m, gerechnet ab der straßenbegleitenden Baulinie, weiterhin im südlichen Bauraum des Kerngebietes, Teilbereich MK 4 auf einer Tiefe von 25 m im Norden und bis zu 35 m im Süden, gerechnet ab der östlichen Baulinie, sowie im Kerngebiet, Teilbereich MK 3 an der gesamten nördlichen Baugrenze.

- (6) Im Kerngebiet, Teilbereiche MK 5, MK 6, MK 7 und MK 8 sind auf Grund von Gewerbelärmeinwirkungen Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen an Fassaden entlang der östlichen Baugrenze unzulässig. Weiterhin sind Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen an den Hausseiten unzulässig, an denen der Beurteilungspegel nachts den maßgeblichen Immissionsrichtwert der TA Lärm von 45 dB(A) überschreitet. Der Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten von Wohnungen ist ausgehend von den in § 23 Abs. 2 der Satzung festgesetzten Immissionskontingenten  $L_{IK}$  an der östlichen Baugrenze zu berechnen.
- (7) Die Schallschutzmaßnahmen sind der Bauaufsichtsbehörde vor Baubeginn durch Einzelgutachten nachzuweisen.
- (8) Tiefgaragenzu- und -ausfahrten in den Allgemeinen Wohngebieten sind, soweit sie nicht innerhalb der Gebäude liegen, grundsätzlich einzuhausen und soweit möglich nicht gegenüber von Fenstern von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen anzuordnen. Tiefgaragenzu- und -ausfahrten gegenüber von Fenstern von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen sind schallschluckend auszukleiden; der Schallsorptionsgrad  $\alpha$  von schallschluckenden Verkleidungen darf bei 500 Hz einen Wert von  $\alpha = 0,6$  nicht unterschreiten.

## § 23

Emissionskontingente für die Sondergebiete Postalische Nutzungen und Citylogistikzentrum und für das Gewerbegebiet GE, Immissionskontingente für das Kerngebiet, Teilbereiche MK 5 bis MK 8

- (1) In den Sondergebieten Postalische Nutzungen und Citylogistikzentrum und im Gewerbegebiet GE sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die festgesetzten Emissionskontingente  $L_{EK}$  bzw. Immissionskontingente  $L_{IK}$  nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten. Ein Vorhaben ist auch schalltechnisch zulässig, wenn der Beurteilungspegel  $L_{IK}$  den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Die Zulässigkeit von Vorhaben ist anhand von schalltechnischen Gutachten beim Genehmigungsantrag von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei genehmigungspflichtigen Nutzungsänderungen für bestehende Betriebe nach den Vorgaben der DIN 45691 im Bezug auf bestehende schützenswerte Nutzungen nach DIN 4109 nachzuweisen. Die Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm von 1998 (TA Lärm) sind zu beachten.

Diese Gutachten sind zusammen mit den Bauanträgen vorzulegen. Bei Betrieben mit geringem Emissionspotential kann die zuständige Immissionsschutzbehörde auf eine schalltechnische Untersuchung verzichten.

- (2) Folgende nach betroffenen Gebieten unterschiedene Emissionskontingente werden nach A.4 der DIN 45691 festgesetzt:

Emissionskontingente $L_{EK}$ in dB(A)										
Teilfläche	WR nördlich der Arnulfstr.		MK 11		WA 21-WA 25		MK 3, MK 4		WA 17, WA 18	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
SO CLZ	60	49	60	49	60	48	65	52	64	48
GE	60	45	60	45	60	45	65	50	64	45
SO Post. Nutz. Nord	57	41	62	60	57	45	65	57	64	56
SO Post. Nutz. Süd ohne Tiefhof und BAuG	57	43	60	58	58	41	65	55	64	54
SO Post. Nutz. Süd Tiefhof und BAuG	59	46	60	49	60	46	65	55	64	52

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.

In Bezug auf das Kerngebiet, Teilbereiche MK 5 bis MK 8 werden entlang der östlichen Baugrenzen der Baugebiete folgende Immissionskontingente  $L_{IK}$  nach B.7 der DIN 45691 festgesetzt:

Immissionskontingente $L_{IK}$ an den östlichen Baugrenzen in dB(A)								
Teilfläche	MK 5		MK 6		MK 7		MK 8	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
SO CLZ	31	34	33	36	39	41	47	49
GE	27	13	30	16	37	22	45	30
SO Post. Nutz. Nord	57	60	56	59	55	56	50	52

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt B.8.

## § 24

Erschütterungsschutz und sekundärer Luftschall

Für das Sondergebiet Citylogistikzentrum ist durch Vorkehrungen technischer, konstruktiver oder organisatorischer Art sicherzustellen, dass hinsichtlich der Einwirkungen auf benachbarte Gebäude durch Erschütterungen die Anhaltswerte der DIN 4150-2

- für Allgemeine Wohngebiete (WA)
  - tags  $KB_{FT_r} = 0,07$  und  $KB_{F_{max}} = 3$
  - nachts  $KB_{FT_r} = 0,05$  und  $KB_{F_{max}} = 0,2$
- für Kerngebiete (MK)
  - tags  $KB_{FT_r} = 0,10$  und  $KB_{F_{max}} = 5$
  - nachts  $KB_{FT_r} = 0,07$  und  $KB_{F_{max}} = 0,3$
- und für Gewerbegebiete (GE)
  - tags  $KB_{FT_r} = 0,15$  und  $KB_{F_{max}} = 6$
  - nachts  $KB_{FT_r} = 0,10$  und  $KB_{F_{max}} = 0,4$

sowie hinsichtlich der Einwirkungen des sekundären Luftschalls die Immissionsrichtwerte für Geräuschübertragungen innerhalb von Gebäuden oder bei Körperschallübertragung gemäß TA Lärm, Abschnitt 6.2 vom 26. August 1998, von

- tags 35 dB(A) und
- nachts 25 dB(A)

nicht überschritten werden. Kurzzeitige Pegelspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten.

## § 25

Grünordnung allgemein

- (1) Die öffentlichen Grünflächen und die Freiflächen der Baugrundstücke einschließlich der Decken der Tiefgaragen sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Grünordnung zu entwickeln, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen.  
Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.  
Von den Festsetzungen kann in Lage und Fläche abgewichen werden, soweit die Abweichung grünordnerisch vertretbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- (2) Belagsflächen sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung unabdingbar sind. Sie sind, soweit möglich, wasserdurchlässig herzustellen.
- (3) Für Bäume in Belagsflächen ist eine spartenfreie, offene, durchwurzelbare Pflanzfläche von mindestens 24 m<sup>2</sup> Grundfläche vorzusehen. Ausnahmsweise sind auch überdeckte Baumscheiben zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist.

## § 26

Grünordnung im Bereich öffentlicher Grünflächen, der „Fläche zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ und der Straßenverkehrsflächen

- (1) Die Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind entsprechend der vorhandenen Bahnbiotop-Strukturen gemeinsam mit den angrenzenden Grünflächen zu gestalten und zu entwickeln.
- (2) Die öffentlichen Grünflächen sind parkartig zu begrünen. Befestigte Flächen sind nur in dem Maß zulässig, wie sie funktional notwendig sind; sie sind wasserdurchlässig herzustellen. Der durchgängige Fuß- und Radweg soll eine Breite von 6 m nicht überschreiten; er kann in versiegelter Ausführung hergestellt werden.

- (3) Auf der im Umgriff des Bebauungsplanes liegenden Teilfläche des Grundstücks Flurstück Nr. 292/63 Gemarkung Nymphenburg (Regenrückhaltebecken) ist eine Stellplatzanlage für die Nutzung des Hirschgartens im Umfang von maximal 800 m<sup>2</sup> Fläche zulässig.
- (4) Bei Baumpflanzungen entlang von Bahnbetriebsflächen ist auf einen ausreichenden Sicherheitsabstand zu den Bahngleisen (Wuchshöhe + 2,50 m bis Gleismitte) zu achten; er ist durch entsprechende Pflegemaßnahmen dauerhaft sicher zu stellen. Die Leitungstrassen der Deutschen Bahn AG dürfen nicht mit Bäumen und Sträuchern überpflanzt werden. Strauchpflanzungen haben einen Abstand von 1 m, Baumpflanzungen einen Abstand von 2 m zur Leitungstrasse einzuhalten.
- (5) Von den Grenzen der Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft kann abgewichen werden, soweit dies aus Gründen der Wegeführung des Fuß- und Radweges erforderlich ist, und die Abweichung die Grundzüge der Grünordnung, insbesondere die Größe der festgesetzten Ausgleichsflächen nicht berührt.
- (6) Von der Lage der in der öffentlichen Grünfläche festgesetzten Spieleinrichtungen kann geringfügig abgewichen werden, wenn gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- (7) In den Straßenverkehrsflächen sind einheitliche, standortgerechte Großbaumarten (Endwuchshöhe über 20 m, I. Wuchsordnung) mit einem Mindest-Stammumfang von 20/25 cm mit nachfolgenden Maßgaben zu pflanzen.
- Die Wilhelm-Hale-Straße ist beiderseits mit Baumreihen in durchgehenden Baumgräben zu bepflanzen.
  - Straßenzüge mit der Maßzahl 16 m und 18,5 m sind einseitig mit einer Baumreihe in durchgehenden Baumgräben und gegenüberliegend, in Wechsel mit je 4 - 5 Stellplätzen, mit Einzelbäumen in Baumscheiben zu bepflanzen.
  - Straßenzüge mit der Maßzahl 22,5 m sind wahlweise mit zwei Baumreihen in durchgehenden Baumgräben oder in Baumscheiben zu bepflanzen.
  - Straßenzüge mit den Maßzahlen 24 m sind mit jeweils mittig angeordneten doppelten Baumreihen im Wechsel mit je 3 Stellplätzen zu bepflanzen.
  - Der Straßenzug mit der Maßzahl 28 m (U-1608) ist beidseitig, im Wechsel mit je 4 - 5 Stellplätzen, mit Einzelbäumen in Baumscheiben und auf einer Seite zusätzlich mit einer Baumreihe in einem Baumgraben zu bepflanzen.

Eine Mindestbreite der Baumgräben von 3 m darf nicht unterschritten werden. Baumscheiben haben den Qualitätsanforderungen des § 25 Abs. 3 der Satzung zu entsprechen. Bei Baumpflanzungen in Baumgräben oder ersatzweise Baumscheiben ist ein Regelabstand von ca. 12 m einzuhalten. Belange des vorbeugenden Brandschutzes gehen vor. Niederschlagswasser von Fahrbahnen der Straßenverkehrsflächen darf nicht in Baumgräben entwässert werden.

## § 27

### Grünordnung im Bereich der Baugebiete

- (1) Pro 400 m<sup>2</sup> der nicht überbauten Grundstücksflächen ist mindestens ein großer standortgerechter Laubbaum (Endwuchshöhe über 20 m, I. Wuchsordnung), oder zwei mittelgroße Laubbäume (Endwuchshöhe 10 - 20 m, II. Wuchsordnung) mit einem Mindeststammumfang von 20/25 cm für große Bäume bzw. 18/20 cm für mittelgroße Bäume zu pflanzen. Oberirdische Stellplätze sind pro 5 Stellplätze mit einem großen Baum zu überstellen.
- (2) Die Freiflächen der Sondergebiete und des Gewerbegebietes GE sind außerhalb der für den Nutzungszweck erforderlichen Flächen intensiv mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Befestigte Flächen sind nur im funktional notwendigen Umfang zulässig und, soweit möglich, wasserdurchlässig herzustellen.
- (3) Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.

- (4) Die Geh- und Radfahrrechtsflächen innerhalb des Kerngebietes MK sind als vielfältig nutzbare, baumüberstellte Freiflächen bzw. Plätze zu gestalten. Die sonstigen Geh- und Radfahrrechtsflächen sind als eingegrünte Wegeverbindungen herzustellen.
- (5) Die Dienstbarkeitsfläche im Sondergebiet Postalische Nutzungen ist parkartig zu gestalten und zu begrünen.
- (6) Im Allgemeinen Wohngebiet, Teilbereiche WA 2, WA 3, WA 5, WA 6, WA 8 bis WA 11 sind Wohnungsgärten bis 25 % der nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke zulässig.  
Im Allgemeinen Wohngebiet, Teilbereiche WA 1, WA 4, WA 7, WA 12 und WA 21 sind Wohnungsgärten bis 20 % der nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke zulässig.  
Im Allgemeinen Wohngebiet, Teilbereiche WA 13 bis WA 15, WA 17, WA 18 und WA 26 sind Wohnungsgärten bis 15 % der nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke zulässig.  
Im Allgemeinen Wohngebiet, Teilbereich WA 22 bis WA 25 sind Wohnungsgärten nur in den im Plan festgesetzten Bereichen zulässig.  
Im Kerngebiet, Teilbereiche MK 3 und MK 4 sind bei Erdgeschoßwohnungen zwingend Wohnungsgärten in unmittelbarem Bezug zu diesen Wohnungen anzuordnen; eine Tiefe von 5 m ab Gebäude darf nicht überschritten werden.
- (7) Zur Abgrenzung von Wohnungsgärten untereinander sowie zur Abgrenzung der privaten von den öffentlichen Grünflächen sind geschnittene Hecken nur aus laubabwerfenden heimischen Gehölzen zulässig.
- (8) Das Niederschlagswasser von Dachflächen sowie von sonstigen befestigten Flächen der Baugrundstücke ist oberflächlich und möglichst breitflächig zu versickern, z.B. in Grünflächen, Versickerungsmulden oder -gräben. Ausnahmsweise können Rigolen oder Sickerschächte zugelassen werden, sofern nachgewiesen wird, dass die Flächen für nur oberflächige Versickerung nicht ausreichen. Grundsätzlich sind vom jeweiligen Bauherrn rund 10 % der befestigten Fläche als Versickerungsfläche an geeigneter Stelle nachzuweisen. Die Münchner Entwässerungssatzung zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist in ihrer jeweils geltenden Fassung zu beachten.
- (9) Im Übrigen gilt die Satzung der Landeshauptstadt München über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen (Freiflächengestaltungssatzung) vom 08.05.1996.
- (10) Die vorgesehene Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen, einschließlich der Dach- und Fassadenbegrünung ist vom Bauherrn in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 11 der Bauvorlagenverordnung mit dem Bauantrag einzureichen ist.

## § 28

### In-Kraft-Treten

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