

INTERNETFASSUNG - TEXTTEIL

Bebauungsplan Nr. 879 a
der Landeshauptstadt München

Gottfried-Keller-Straße
Offenbachstraße,
Bundesbahngelände (nördlich)

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

S a t z u n g s t e x t

des Bebauungsplanes Nr. 879 a der Landeshauptstadt München

Gottfried-Keller-Straße,
Offenbachstraße,
Bundesbahngelände (nördlich)

vom 25.08.1988

Die Landeshauptstadt München erläßt aufgrund des § 233 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG), des § 10 BauGB, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 91 und 7 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) folgende Satzung:

§ 1

Bebauungsplan

- (1) Für den Bereich Gottfried-Keller-Straße, Offenbachstraße, Bundesbahngelände (nördlich) wird ein Bebauungsplan als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan besteht aus den Plänen der Landeshauptstadt München vom 19. Januar 1988, angefertigt vom städtischen Vermessungsamt am 14.07.1988, und diesem Satzungstext.
- (3) Der für das Planungsgebiet geltende, übergeleitete Bebauungsplan wird aufgehoben.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

Das allgemeine Wohngebiet wird wie folgt gegliedert:

- (1) Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind in den turmartigen Gebäuden mit einer Traufhöhe von 13,5 m, welche die Gebäudezeile entlang des Bundesbahngeländes nach Osten und nach Westen abschließen, sowie in den an diese Gebäude unmittelbar nach Westen bzw. nach Osten angrenzenden Gebäuden mit einer Traufhöhe von 11,0 m nicht zulässig.
- (2) Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind ausschließlich in den Gebäuden mit vier Geschossen bzw. einer Traufhöhe von 13,5 m zulässig, die das Planungsgebiet nach Westen abschließen.
- (3) Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3, erste Alternative, BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind allgemein zulässig. Sie sind ausschließlich in den Gebäuden entlang des Bundesbahngeländes sowie in dem am weitesten östlich liegenden 4-geschossigen Gebäudeteil im Eckbereich Gottfried-Keller-/Offenbachstraße anzuordnen.
- (4) Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung ist nicht zulässig.
- (5) Im untersten Geschoß des bahnparallelen Baukörpers, in Erweiterung der festgesetzten Tiefgarage nach Norden, sind ausschließlich Stellplätze zulässig.

§ 3

Maß der Nutzung

Auf die Geschoßfläche sind nicht anzurechnen:

- (a) die Garagen im Bauraum mit einer zwingenden Traufhöhe von 11,0 m und 13,5 m,
- (b) das als Stellplatzfläche festgesetzte unterste Geschoß des bahnparallelen Baukörpers.

§ 4

Kniestock

Die Errichtung eines Kniestockes wird ausgeschlossen.

§ 5

Dachgauben

Der Einbau von Dachgauben wird ausgeschlossen.

§ 6

Bauweise

Die Bebauung entlang des Bundesbahngeländes und der Offenbachstraße sowie im westlichen Bereich entlang des Fußgängerbereiches ist durchgehend und ohne Zwischenräume zu errichten.

§ 7

Traufhöhe

Ausnahmsweise ist eine geringfügige Abweichung von den festgesetzten Traufhöhen von 5,0 m, 11,0 m und 13,5 m zulässig, wenn dies aus technischen oder gestalterischen Gründen erforderlich ist.

§ 8

Abstandsflächen

Soweit bei Verwirklichung der vorgeschlagenen Form der Baukörper bzw. bei Ausnutzung des festgesetzten Bauraumes und der zugelassenen bzw. zwingenden Höhenentwicklung die nach Art. 6 BayBO anfallenden Abstandsflächen im Bauraum mit einer 4-geschossigen Höhenentwicklung entlang des Fußgängerbereiches an der Gottfried-Keller-Straße sowie entlang des Bahngeländes im äußersten westlichen und östlichen Bereich mit einer zwingend festgesetzten Traufhöhe von 13,5 m nicht auf dem Baugrundstück selbst liegen, werden sie bis zur Mitte der Gottfried-Keller-Straße sowie bis zur Grundstücksgrenze verringert.

§ 9

Garagen, Stellplätze

(1) Die nach Art. 55 Abs. 2 BayBO notwendigen Stellplätze sind in Tiefgaragen, den im Bauraum entlang der Bahnlinie festgesetzten

Garagen sowie in der dort festgesetzten oberirdischen Stellplatzanlage unterzubringen.

- (2) Die Garagen in den Bauräumen mit einer Traufhöhe von 13,5 m und 11,0 m sind in gleicher Bautiefe anzuordnen.
- (3) a) Auf den oberirdischen Stellplatzanlagen im westlichsten Hof und der Offenbachstraße sind Stellplätze ausschließlich für Besucher zulässig.

b) Zusätzlich zu den nach Art. 55 BayBO notwendigen Stellplätzen sind auf der oberirdischen Stellplatzanlage entlang der Bahnlinie weitere Stellplätze zulässig.
- (4) In der Tiefgarage TGa 1 sind maximal 25 Stellplätze zulässig.
- (5) Ausnahmsweise ist eine geringfügige Abweichung von den Grenzen der Tiefgaragen sowie von den Zu- und Ausfahrten zulässig, wenn dies zur Herstellung einer den Anforderungen des Art. 55 BayBO entsprechenden Anlage notwendig ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarrechtlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- (6) Die Decken der Tiefgaragen sind um mindestens 0,6 m unter Geländeneiveau abzusenken und entsprechend hoch mit Oberbodenschicht zu bedecken.

§ 10

Einfriedungen

- (1) Einfriedungen werden mit Ausnahme der Wohnungsgärten ausgeschlossen.
- (2) Im Bereich der Wohnungsgärten sind nur offene Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 0,50 m zulässig.

§ 11

Aufschüttung

- (1) Im Bereich der festgesetzten Rampen an der südlichen Grenze des Planungsgebietes ist das Gelände von Rampenbeginn an mit einer Steigung von 8 % von der Höhe 525,50 m auf die Höhe des Bundesbahngeländes anzuheben.

- (2) Ausnahmsweise ist eine geringfügige Abweichung von der festgesetzten Aufschüttung zum Bahngelände hin zulässig, wenn dies aus technischen Gründen erforderlich ist und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

§ 12

Baugrubenaushub, Bodenabdeckfläche

- (1) Vor Baugrubenaushub ist das Umweltschutzreferat vom Bauherrn zu verständigen.
- (2) a) Die mit einer Lehm- und Teerdecke abgedeckte Fläche entlang des Bahngeländes darf nicht beschädigt werden.
- b) Sofern im Rahmen der Tiefgaragenherstellung Eingriffe in diese Fläche erforderlich werden, ist das Aushubmaterial im Einvernehmen mit dem Umweltschutzreferat ordnungsgemäß zu beseitigen. Die Abdeckung ist wieder fachgerecht herzustellen.

§ 13

Geh-, Radfahr- und Leitungsrechtsflächen

Ausnahmsweise ist eine geringfügige Abweichung von der Führung und Breite der Flächen mit dinglich zu sicherndem Geh-, Radfahr- und Leitungsrecht zulässig, wenn dies aus technischen Gründen erforderlich ist und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

§ 14

Überbauung

- (1) Die Überbauung der Offenbachstraße ist als Brücke für Fußgänger und Radfahrer zu errichten, die in einer Höhe von 4,5 m über dem Straßenniveau der Offenbachstraße liegen muß.
- (2) Ausnahmsweise ist eine geringfügige Abweichung von Lage, Länge und Höhe der Brücke zulässig, wenn dies aus technischen Gründen erforderlich ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

§ 15

Lärmschutz

- (1) Zum Schutz vor dem Verkehrslärm, der von der Bahnlinie, der Offenbachstraße und der Gottfried-Keller-Straße ausgeht, sind bei der Errichtung oder Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen entlang der genannten Bereiche Schallschutzvorkehrungen zu treffen.
- (2) Die Ostfassade der Bebauung entlang der Offenbachstraße ist reflexionsmindernd auszubilden. Über die Wirksamkeit ist im Baugenehmigungsverfahren ein Nachweis zu führen.
- (3) Entlang der Offenbachstraße sind Wohnungen unzulässig, deren Aufenthaltsräume ausschließlich auf der dem Verkehrslärm zugewandten Seite liegen.
- (4) Entlang des Bundesbahngeländes sind die Aufenthaltsräume so anzuordnen, daß sie von Norden aus den Hofbereichen belüftet, gleichzeitig aber von Süden her belichtet werden können.

(5) Primärluftschall

- a) Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, ärztliche Behandlungsräume und vergleichbar genutzte Räume sind gegen Außenlärm durch technische Vorkehrungen (z.B. Schallschutzfenster) so zu schützen, daß bei geschlossenen Türen und Fenstern am Tag ein Pegelwert von 35 dB (A) und bei Nacht ein solcher von 30 dB (A) (entsprechend den Anhaltswerten für Innengeräuschpegel aus der VDI-Richtlinie 2719, Tafel 5) nicht überschritten wird.
- b) Diese Innenlärmpegel können bei Büroräumen um 5 dB (A), bei Gaststätten, Schalterräumen und vergleichbaren Räumen um 10 dB (A) höher liegen.

Sekundärluftschall

- a) Aufenthaltsräume in Wohnungen sind gegen Sekundärluftschall durch technische Vorkehrungen (z.B. Körperschallbrückenfreie Fugen) so zu schützen, daß bei geschlossenen Türen und Fenstern ein mittlerer Maximalpegel L₁ (entsprechend den Anhaltswerten für Innengeräuschpegel aus der VDI-Richtlinie 2719, Tafel 5) von 40 dB (A) nicht überschritten wird.

§ 16

Feuerstätten

- (1) Im gesamten Planungsgebiet werden Feuerstätten ausgeschlossen, die mit festen oder flüssigen Brennstoffen betrieben werden.
- (2) Ausnahmsweise können für den Betrieb in Notfällen sowie für den Betrieb im Rahmen von Abschaltverträgen zusätzliche Feuerstätten für feste oder flüssige Brennstoffe zugelassen werden.

§ 17

Nebenanlagen

- (1) In den Gebäuden, die das Planungsgebiet nach Westen hin mit vier Vollgeschossen und einer Traufhöhe von 13,5 m abschließen, sind zwei Trafostationen unterzubringen.
- (2) Die bestehende Trafostation an der Offenbachstraße 5 ist in das nächstliegende Gebäude zu verlegen.

§ 18

Grünordnung

- (1) Die Bepflanzung des Planungsgebietes ist entsprechend den Festsetzungen des Grünordnungsplanes und der weiteren Satzungsbestimmungen vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten, artentsprechend zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen.
- (2) Die gemäß Punkt 3 (Artenliste 2), Punkt 3.2 (Artenliste 4) und Punkt 3.3 (Artenliste 1) zu pflanzenden Bäume können ausnahmsweise bis zu 2 m vom festgesetzten Standort abweichen, wenn dies aus technischen Gründen erforderlich ist und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- (3) Die gemäß Punkt 3.1 (Artenliste 3) zu pflanzenden Bäume können bis zu 10 m vom festgesetzten Standort abweichen.
- (4) Für die Baumreihen und Alleen ist jeweils nur eine Baumart zu pflanzen.
- (5) Von den zu pflanzenden Arten nach Artenliste 2 bis 6 sind überwiegend heimische Arten zu wählen.

- (6) Die gemäß Punkt 3.2 (Artenliste 4) zu pflanzenden Bäume entlang des Bahngeländes dürfen, soweit sie in die im Plan gekennzeichnete Schutzzone hineinreichen, eine Wuchshöhe von 7 m nicht überschreiten.
- (7) Die Gehölzstreifen sind in unregelmäßiger Anordnung zu bepflanzen. Die Artenzusammensetzung ist an die potentielle, natürliche Vegetation des Gehölzstreifens sowie an die sonstige vorgefundene Spontanvegetation anzugleichen.
- (8) Im Bereich zwischen der mit Geh-, Radfahr- und Leitungsrecht dinglich zu sichernden Fläche und der Umriffsgrenze zum Bahngelände sind nur niedrig wachsende Gehölze zulässig.
- (9) a) Die Fassaden der Gebäude entlang des Bahngeländes sind an ihrer Südseite mit Kletterpflanzen zu begrünen.
- b) Die Fassaden der Gebäude an den schmalen Höfen im Innern des Planungsgebietes sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.
- c) Im Durchschnitt ist auf 10 m Fassadenlänge 1 Stück Kletterpflanze zu setzen. Für Ranker und Schlinger sind Kletterhilfen anzubringen (siehe Artenliste 6).
- (10) Lauben in einfacher Ausführung mit höchstens 24 qm Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz sind ausschließlich in den festgesetzten Flächen mit Sondernutzung zulässig.
- (11) Wenn innerhalb der Bauräume eine Fläche bebaut wird, für die eine Festsetzung des Grünordnungsplanes gültig ist, so tritt diese Festsetzung außer Kraft.
- (12) Wenn eine Fläche innerhalb der vorgeschlagenen Form der Baukörper nicht bebaut wird, ist auf dieser Fläche die angrenzende Festsetzung des Grünordnungsplanes gültig.
- (13) Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn in einem besonderen Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der gemäß § 1 Abs. 5 der Bauaufsichtlichen Verfahrensverordnung mit dem Bauantrag einzureichen ist.

§ 19

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan tritt mit der Bekanntmachung nach § 12 des Baugesetzbuches in Kraft.