

## INTERNETFASSUNG - TEXTTEIL

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1728b, Teil 1  
der Landeshauptstadt München

Messestadt Riem  
Willi-Brandt-Allee und  
Willi-Brandt-Platz südlich  
(Teiländerung des Bebauungsplanes mit  
Grünordnung Nr. 1728 a)

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

## Satzungstext

des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1728 b, Teil 1  
der Landeshauptstadt München

Messestadt Riem

Willy-Brandt-Allee und

Willy-Brandt-Platz südlich

(Teiländerung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1728a)

vom 3.11.1997.....

Die Landeshauptstadt München erläßt aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 98 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 Messestadt Riem, Willy-Brandt-Allee und Willy-Brandt-Platz südlich, Teil 1, wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 10.12.1996, angefertigt vom Städtischen Vermessungsamt am 17. Okt. 1997, und diesem Satzungstext.
- (3) Der vom vorliegenden Bebauungsplan erfaßte Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1728 a (MüABl. 1995 S. 72) wird durch diesen Bebauungsplan Nr. 1728 b, Teil 1, verdrängt.

### § 2

#### Gemeinbedarfsflächen Kindertagesstätten 1 - 3

Die Gemeinbedarfsflächen Kindertagesstätten dienen ausschließlich der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen für Kindergärten, -krippen und -horte mit allen notwendigen Nebeneinrichtungen und den dazugehörigen Freiflächen.

### § 3

#### Gemeinbedarfsfläche Kinderkrippe

Die Gemeinbedarfsfläche Kinderkrippe dient ausschließlich der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen für eine Kinderkrippe mit allen notwendigen Nebeneinrichtungen und den dazugehörigen Freiflächen.

### § 4

#### Gemeinbedarfsfläche Grund- und Hauptschule

- (1) Die Gemeinbedarfsfläche Schule dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen für eine Grund- und eine Hauptschule sowie der dazugehörigen Nebeneinrichtungen und Freisportflächen.

- (2) Innerhalb des Rahmens dieser Zweckbestimmung sind Räume für Volkshochschulinutzung zulässig.
- (3) Für die außerschulische Nutzung der Freisportflächen sind notwendige Nebenräume (Aufenthalt, Umkleide, Waschraum, Toiletten) innerhalb des Schulgebäudes zulässig.

#### § 5

#### Gemeinbedarfsfläche Jugendfreizeitstätte

Die Gemeinbedarfsfläche Jugendfreizeitstätte dient der Unterbringung einer Jugendfreizeitstätte mit den dazu gehörigen Nebeneinrichtungen.

#### § 6

#### Gemeinbedarfsflächen Kirchen

- (1) Die Gemeinbedarfsflächen Kirchen dienen der Unterbringung eines katholischen Pfarrzentrums mit Kindertagesstätte und eines evangelisch-lutherischen Gemeindezentrums sowie der jeweils zugehörigen Einrichtungen und Wohnungen.
- (2) Der Bauraum für einen Kirchturm im Stadtplatz ist Bestandteil der Gemeinbedarfsflächen Kirchen

#### § 7

#### Sondergebiete Parken 1 - 3

- (1) Die Sondergebiete Parken dienen der Unterbringung von Parkhäusern mit den erforderlichen Nebeneinrichtungen.
- (2) Außerhalb der Zweckbestimmung sind folgende Nutzungen zulässig:  
Büronutzung, Einzelhandelsbetriebe mit bis zu 1.200 m<sup>2</sup> Geschoßfläche, nicht störende Gewerbebetriebe.  
Im Sondergebiet SO P 3 sind entlang der Willy-Brandt-Allee (Ost-West-Achse) ausschließlich diese Nutzungen zulässig.
- (3) Außerhalb der Zweckbestimmung ist im Sondergebiet SO P 3 eine Tankstelle zulässig.

#### § 8

#### Öffentliche Grünfläche Grünwerkstatt

- (1) Die öffentliche Grünfläche Grünwerkstatt dient der Einrichtung einer Grünwerkstatt für die Allgemeinheit.
- (2) Ausnahmsweise ist eine Gewächshausanlage zulässig.

#### § 9

#### Private Grünfläche Biergarten

Die private Grünfläche Biergarten dient der Unterbringung eines Biergartens mit einer Freischankfläche und den erforderlichen Nebeneinrichtungen.

#### § 10

#### Nutzungsgliederung in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 - 11

- (1) In den nicht an öffentlichen Verkehrsflächen liegenden Gebäuden ist ausschließlich Wohnnutzung zulässig. Unberührt davon bleiben die in Absatz 4 genannten Nutzungen.

- (2) In den Erdgeschossen an den Kreuzungsbereichen der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Nichtwohnnutzungen zulässig.
- (3) Die Geschoßfläche für Einzelhandelsgeschäfte und Schank- und Speisewirtschaften darf in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 mit 11 jeweils insgesamt 1.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- (4) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, 4, 5, 7 und 8 wird jeweils in einem den Grünflächen zugeordneten Wohngebäude eine baulich integrierte Kindertagesstätte sowie eine Freifläche im unmittelbaren Anschluß an die Kindertagesstätte festgesetzt.

Der Flächenbedarf der Kindertagesstätten beträgt im einzelnen:

- Kindertagesstätte 4 integriert im allgemeinen Wohngebiet WA 1:  
dreigruppiger Kindergarten, Geschoßfläche 650 m<sup>2</sup>, Außenspielfläche 750 m<sup>2</sup>,
  - Kindertagesstätte 5 integriert im allgemeinen Wohngebiet WA 4:
  - fünfgruppige KOOP-Einrichtung (drei Kindergartengruppen, zwei Krippengruppen),  
Geschoßfläche 1130 m<sup>2</sup>, Außenspielfläche 990 m<sup>2</sup>,
  - Kindertagesstätte 6 integriert im allgemeinen Wohngebiet WA 5:  
dreigruppiger Kindergarten, Geschoßfläche 650 m<sup>2</sup>, Außenspielfläche 750 m<sup>2</sup>,
  - Kindertagesstätte 7 integriert im allgemeinen Wohngebiet WA 7:  
dreigruppige KOOP-Einrichtung (zwei Kindergartengruppen, eine Hortgruppe), Geschoßfläche  
750 m<sup>2</sup>, Außenspielfläche 750 m<sup>2</sup>,
  - Kindertagesstätte 8 integriert im allgemeinen Wohngebiet WA 8:  
dreigruppiger Kindergarten, Geschoßfläche 650 m<sup>2</sup>, Außenspielfläche 750 m<sup>2</sup>.
- (5) Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 wird am Stadtplatz ein Alten- und Servicezentrum (AuSZ) mit einer Geschoßfläche von ca. 410 m<sup>2</sup> und einer Gartenfläche von ca. 50 m<sup>2</sup> im unmittelbaren Anschluß daran festgesetzt.  
An der Südseite der C-Achse (U-1439) wird in einem Teil des Erdgeschosses im allgemeinen Wohngebiet WA 4 eine Tagespflegeeinrichtung mit einer Geschoßfläche von ca. 250 m<sup>2</sup> und einer Gartenfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> im unmittelbaren Anschluß daran festgesetzt.  
Weiter wird an der Südseite der C-Achse (U-1439) im allgemeinen Wohngebiet WA 4 ein gerontopsychiatrischer Dienst mit einer Geschoßfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> und gerontopsychiatrische Wohngruppen mit einer Geschoßfläche von ca. 850 m<sup>2</sup> und einer Gartenfläche von ca. 250 m<sup>2</sup> im unmittelbaren Anschluß daran festgesetzt.
  - (6) Im allgemeinen Wohngebiet WA 6 werden
    - an der Südseite der C-Achse (U-1439) eine Sozialstation mit einer Geschoßfläche von ca. 300 m<sup>2</sup> sowie
    - ca. 25 Wohnungen für intensiv betreutes Wohnen mit einer Geschoßfläche von insgesamt ca. 1.500 m<sup>2</sup> in der Sozialstation nahegelegenen Anwesen festgesetzt.
  - (7) In den allgemeinen Wohngebieten sind Tankstellen nicht zulässig.

## § 11

### Nutzungsgliederung im Mischgebiet MI

- (1) Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschoßfläche über 1.200 m<sup>2</sup> sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

- (2) Vergnügungsstätten sind ausnahmsweise nur in den Gebäuden an der Willy-Brandt-Allee (Ost-West-Achse) zulässig. Vergnügungsstätten, in denen sexuelle Darstellungen dargeboten werden, wie z.B. Sexkinos, Sexshops/Videotheken mit Videokabinen, Peep-Shows u.ä., sind nicht zulässig.

## § 12

### Maß der baulichen Nutzung

- (1) Das zulässige Maß der baulichen Nutzung kann in den allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet um das Maß überschritten werden, das sich aus
1. Flächen aus der Anwendung des § 14 Abs. 2,
  2. Flächen von Räumen, die dazu dienen, die Wertstoffsammelbehälter (Depotcontainer) entsprechend dem Bedarf von wenigstens 30 Wohneinheiten aufzunehmen und
  3. Flächen von Gemeinschaftsräumen (höchstens 1 m<sup>2</sup>/Wohneinheit), sofern sichergestellt wird, daß diese Räume auf Dauer für diesen Zweck genutzt werden ergibt.
- (2) Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahlen ist nur im Umfang von jeweils höchstens 0,05 ausnahmsweise zulässig, wenn dies mit Anforderungen an die Nutzbarkeit der Freiflächen (Belagsflächen, Spielflächen o.ä.) begründet ist.
- (3) Bei Teilung der allgemeinen Wohngebiete und des Mischgebietes darf in den entstehenden Baugrundstücken die zulässige Grundflächenzahl zur Erreichung der anteilig möglichen Geschoßfläche überschritten werden, wenn gewährleistet ist, daß die Grundflächenzahl für das jeweilige Baugebiet insgesamt eingehalten wird.
- (4) Das für die Gemeinbedarfsflächen Kirchen festgesetzte Maß der baulichen Nutzung darf um das Maß der baulichen Nutzung des Kirchturmes überschritten werden.

## § 13

### Bauweise

- (1) Entlang der Baulinien ist die Bebauung innerhalb der festgesetzten Bauräume durchgehend und ohne Gebäudezwischenräume zu errichten.
- (2) Für die Bebauung, die an öffentlichen Grünflächen oder in den Blockinnenbereichen nördlich der F-Achse (U-1441) liegt, ist innerhalb der festgesetzten Bauräume nur eine bestimmte Länge der einzelnen Baukörper zulässig, und zwar
- eine Länge bis zu 50 m in den allgemeinen Wohngebieten WA 2, 6, 8 und 10,
  - eine Länge bis zu 40 m in den allgemeinen Wohngebieten WA 3, 7, 9 und 11,
  - eine Länge bis zu 40 m östlich des zentralen Grünzuges.

## § 14

### Bauraumüberschreitungen

- (1) Die Baulinien oder Baugrenzen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen auf den Baugrundstücken mit vorspringenden Treppenhäusern um eine maximale Tiefe von 2,0 m in einer maximalen Breite von 3,0 m überschritten werden.
- (2) In den allgemeinen Wohngebieten und in dem südlich der B-Achse liegenden Teil des Mischgebietes dürfen Baulinien und Baugrenzen ausnahmsweise durch nicht beheizbare Bauteile in leichter Konstruktion wie Balkone, Terrassen und Wintergärten überschritten werden. Die Bauteile dürfen sich in einer maximalen Tiefe von 2,0 m über die gesamte Außenwandfläche erstrecken. Straßenbegrenzungslinien dürfen durch die genannten Bauteile erst oberhalb des 1. Obergeschosses überschritten werden. Die Überschreitung durch geschlossene und beheizbare Räume (Erker) wird ausgeschlossen.

- (3) In den allgemeinen Wohngebieten und im südlich der B-Achse liegenden Teil des Mischgebietes sind Sichtschutz-einrichtungen bis zu einer Höhe und einer Tiefe von 2,0 m zulässig. Sie sind in Farbe und Material innerhalb einer Hausgruppe abzustimmen.
- (4) Der Bauraum des Mischgebietes entlang der Willy-Brandt-Allee (Ost-West-Achse) darf oberhalb des 1. Obergeschosses in einer maximalen Tiefe von 2,0 m mit Lärmschutzeinrichtungen (z.B. vorgehängte Fassade) für dahinterliegende Wohnräume überschritten werden.
- (5) Überdachte und offene Außentreppen sind außerhalb der Baugrenzen und Baulinien auf den Baugrundstücken allgemein zulässig.
- (6) In den Gemeinbedarfsflächen Kirchen kann die am Stadtplatz liegende Baulinie mit Sonderbauteilen der Kirchengebäude in einer Länge von maximal 25 m um maximal 3 m überschritten werden.

#### § 15 Höhenentwicklung

Die festgesetzten Traufhöhen beziehen sich auf das Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen. Sind zwei unterschiedliche Höhenangaben vorhanden, so ist die Kote für die Gebäudeoberkante zu mitteln.

#### § 16 Grenzen unterschiedlicher Höhenentwicklung

Ausnahmsweise kann in den allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet bei den obersten Vollgeschossen von den festgesetzten Grenzen unterschiedlicher Höhenentwicklung geringfügig abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

#### § 17 Abstandsflächen

- (1) Im Planungsgebiet gelten die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO.
- (2) Soweit bei der Verwirklichung der vorgeschlagenen Form der Baukörper und der zugelassenen Höhenentwicklung die anfallenden Abstandsflächen zwischen den Baukörpern nicht eingehalten werden können, werden sie auf das sich aus dem Plan ergebende Maß verringert.

#### § 18 Durchgänge

- (1) Von der festgesetzten Lage und Breite der Durchgänge kann ausnahmsweise geringfügig abgewichen werden, wenn technische, verkehrliche oder gestalterische Gründe dies erfordern und öffentliche Belange nicht entgegenstehen.
- (2) Im Mischgebiet können die festgesetzten Durchgänge zwischen der Willy-Brandt-Allee (Ost-West-Achse) und der B-Achse zugunsten eines mittig zwischen den Achsen 8 und 10 gelegenen Durchgangs entfallen.
- (3) Die Höhe der Durchgänge im Mischgebiet wird zweigeschossig festgesetzt.

## § 19 Nebenanlagen

- (1) Nebenanlagen für Fahrradabstellplätze, Gartengeräte und Gemeinschaftshäuser sind bis zu einem maximalen Anteil von 1 % an der Geschoßfläche des Baugebietes auch außerhalb des Bauraumes zulässig. Nicht zulässig ist ihre Anordnung an öffentlichen Verkehrsflächen. Pergolen und überdachte Sitzgruppen sind davon ausgenommen.
- (2) Für Nebenanlagen sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis max. 10° zulässig. Die Traufhöhe von Nebengebäuden darf 3,0 m nicht überschreiten.
- (3) Auf die im Plan festgesetzten Trafostationen ist § 18 Abs. 1 entsprechend anzuwenden. Soweit sie nicht in Gebäude integriert sind, sind sie unterirdisch zu errichten; mit Ausnahme der Zu- und Abgänge und der Einhebeschächte ist § 22 Abs. 7 Satz 1 auf unterirdische Trafostationen entsprechend anzuwenden.
- (4) Wertstoffsammelbehälter (z.B. Depotcontainer für Altglas, Verbundverpackungen, Papier, Altkleider-sammelbehälter u.ä.) werden in den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ausgeschlossen. Nicht in die Gebäude integrierte Aufstellflächen sind straßennah anzuordnen und in Übereinstimmung mit der Freiflächengestaltung einzugrünen.

## § 20 Dachformen

- (1) In dem südlich der B-Achse liegenden Teil des Mischgebietes, in den allgemeinen Wohngebieten und in den Gemeinbedarfsflächen sind neben Flachdächern auch flachgeneigte Dächer (Dachneigung max. 10°) ohne Kniestock zulässig, wobei der First die Traufe nicht um mehr als 1,8 m überschreiten darf.
- (2) In den allgemeinen Wohngebieten sind auf der Erschließungsseite der Gebäude keine oder nur geringe Dachüberstände, zu den anderen Seiten maximal 1,2 m zulässig. Größere Dachüberstände bis 2,2 m sind nur in den in § 13 Abs. 2 genannten Flächen zulässig.
- (3) Die Firstrichtung ist parallel zur Gebäudelängsseite anzuordnen. Pultdachtraufen sind an der Erschließungsseite der Gebäude anzuordnen.

## § 21 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur für technische Einrichtungen und für Ausstiege auf die Dachterrassen mit einer maximalen Grundfläche von 18 m<sup>2</sup> und einer Höhe bis zu 2,6 m zulässig. Technische Anlagen für aktive Solarenergie-Nutzung (z.B. Solarzellen, Sonnenkollektoren) können über die Flächenbegrenzung hinaus zugelassen werden.

## § 22 Parkhäuser, Tiefgaragen, Gemeinschaftsanlagen, Zu- und Ausfahrten

- (1) Für denjenigen Anteil an Geschoßfläche im Einzugsradius von 600 m des U-Bahnhofs Riem-West - gemessen von den Köpfen der Bahnsteige -, der nicht auf Wohnnutzung entfällt, dürfen nur 60 % der pflichtigen Stellplätze erstellt werden.
- (2) Die Stellplätze sind in Tiefgaragen und in den Parkhäusern der Sondergebiete SO Parken 1 - 3 unterzubringen.

(3) Gemeinschaftstiefgaragen

- (a) Die Gemeinschaftstiefgarage GTGa 1 ist einschließlich der nur im Einfahrtsbereich an der C-Achse (U-1439) zulässigen Zu- und Ausfahrt eine Gemeinschaftsanlage für
- 70% der notwendigen Stellplätze der allgemeinen Wohngebiete WA 2 und 3,
  - die Gemeinbedarfsflächen Kindertagesstätte 1,
  - die Gemeinbedarfsfläche Jugendfreizeitstätte.
- (c) Die Gemeinschaftstiefgarage GTGa 2 ist einschließlich der nur im Einfahrtsbereich an der C-Achse (U-1439) zulässigen Zu- und Ausfahrt eine Gemeinschaftsanlage für 70% der notwendigen Stellplätze der allgemeinen Wohngebiete WA 4 und 5.
- (d) Die Gemeinschaftstiefgarage GTGa 3 ist einschließlich der nur im Einfahrtsbereich an der C-Achse (U-1439) zulässigen Zu- und Ausfahrt eine Gemeinschaftsanlage für die notwendigen Stellplätze der Gemeinbedarfsflächen Kirchen.
- (e) Die Gemeinschaftstiefgarage GTGa 4 ist einschließlich der nur im Einfahrtsbereich an der C-Achse (U-1439) zulässigen Zu- und Ausfahrt eine Gemeinschaftsanlage für
- 70% der notwendigen Stellplätze der allgemeinen Wohngebiete WA 6 und 7,
  - die Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte 2,
  - die Gemeinbedarfsfläche Grundschule und Hauptschule.
- (f) Die Gemeinschaftstiefgarage GTGa 5 ist einschließlich der nur im Einfahrtsbereich an der C-Achse (U-1439) zulässigen Zu- und Ausfahrt eine Gemeinschaftsanlage für 70% der notwendigen Stellplätze der allgemeinen Wohngebiete WA 8 und 9.
- (g) Die Gemeinschaftstiefgarage GTGa 6 ist einschließlich der nur im Einfahrtsbereich an der C-Achse (U-1439) zulässigen Zu- und Ausfahrt eine Gemeinschaftsanlage für
- 70% der notwendigen Stellplätze der allgemeinen Wohngebiete WA 10 und 11,
  - die Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte 3,
  - die Gemeinbedarfsfläche Kinderkrippe.
- (h) Von den Umgrenzungen der innerhalb der allgemeinen Wohngebiete festgesetzten Gemeinschaftstiefgaragen sind auf den Baugrundstücken Abweichungen im Bereich der nicht überbauten Grundstücksflächen zulässig, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern, die in den einzelnen Baugebieten festgesetzte GRZ nicht überschritten wird und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- (i) Von den festgesetzten Vom-Hundert-Werten der in den Gemeinschaftstiefgaragen GTGa 1, 2, 4 - 6 nachzuweisenden Stellplätze darf abgewichen werden, wenn ein höherer Stellplatznachweis innerhalb der Bauräume unter Beibehaltung der höchstzulässigen GRZ möglich ist, höchstens aber bis zu einem Stellplatznachweis von 0,75 wenn die Abweichung mit sonstigen öffentlichen Belangen vereinbar ist.  
In dem Maße, in dem danach ein erhöhter Stellplatznachweis in den Gemeinschaftstiefgaragen geführt wird, darf er nicht mehr in den Parkhäusern der Sondergebiete SO P 1 - 3 erfolgen.

(4) Parkhäuser:

- (a) Das Parkhaus im SO Parken 1 ist einschließlich der Zu- und Ausfahrt im Einfahrtsbereich an der Achse 4 (U-1424) eine Gemeinschaftsanlage für
- die notwendigen Stellplätze des allgemeinen Wohngebiets WA 1,
  - 30% der notwendigen Stellplätze aus den allgemeinen Wohngebieten WA 2 - 5,
  - die notwendigen Stellplätze für die Private Grünfläche Biergarten.
- (b) Das Parkhaus im SO Parken 2 ist einschließlich der Zu- und Ausfahrt im Einfahrtsbereich an der Achse 8 (U-1428) eine Gemeinschaftsanlage für
- 30% der notwendigen Stellplätze aus den allgemeinen Wohngebieten WA 6 und 7.

- (4) Die Abstellfläche eines Fahrradabstellplatzes muß eine Fläche von mindestens 1,80 m x 0,70 m aufweisen. Jeder Abstellplatz muß direkt zugänglich sein, wobei eine ausreichende Bewegungsfläche vorhanden sein muß.
- (5) Die Fahrradabstellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen oder Treppen mit Rampen gut zugänglich und verkehrssicher zu erreichen sein.
- (6) Fahrradabstellplätze sollen, außer in Vorgärten, überdacht hergestellt werden.

#### § 24 Feuerstätten

Im gesamten Planungsgebiet werden Feuerstätten ausgeschlossen, die mit festen Brennstoffen betrieben werden.

#### § 25 Lärmschutz

- (1) Aufenthaltsräume an den Ostfassaden des allgemeinen Wohngebietes WA 1 entlang der Achse 4 (U-1424) und an den Nordfassaden der Willy-Brandt-Allee (Ost-West-Achse), die Wohnzwecken dienen, und Räume mit vergleichbarer Schutzwürdigkeit sind gegen Außenlärm durch technische Vorkehrungen (z.B. Schallschutzfenster, erhöhtes Schalldämmmaß der Außenbauteile und dergl.) so zu schützen, daß bei geschlossenen Fenstern und Türen die Innenschallpegel gemäß VDI 2719, Tabelle 6 nicht überschritten werden. Für Schlaf- und Kinderzimmer mit notwendigen Fenstern an diesen Fassaden ist eine ausreichende Belüftung der Räume über schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Diese Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der Innenschallpegel gemäß VDI 2719, Tabelle 6, zu berücksichtigen.
- (2) Entlang den Nordfassaden des Mischgebietes an der Willy-Brandt-Allee (Ost-West-Achse) sind, wenn dort Wohnungen angeordnet werden, Fenster von Treppenhäusern sowie Bädern und Toiletten zulässig. Aufenthaltsräume für Wohnzwecke sind nur zulässig, wenn sie hinter einer Lärmschutzeinrichtung (§ 14 Abs. 4), die ein bewertetes Schalldämmmaß von 20 dB aufweisen muß, angeordnet werden.
- (3) Die Seitenwände von Tiefgarageneinfahrten sind schallabsorbierend zu gestalten. Die Tore sind selbstschließend auszubilden und am unteren Ende der Abfahrtsrampen anzuordnen. Als Torkonstruktionen sind geräuscharm schließende Tore zu verwenden. Die Abluft mechanischer Be- und Entlüftungsanlagen ist über die Dächer der Wohngebäude abzuleiten.

#### § 26 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen werden im Mischgebiet, in den allgemeinen Wohngebieten und in der privaten Grünfläche Biergarten ausgeschlossen.
- (2) Ausnahmsweise sind Einfriedungen der Bewohnergärten und der in den allgemeinen Wohngebieten integrierten Kindertagesstätten als begrünte, sockellose und leichte Metallzäune bis maximal 1 m Höhe zulässig.
- (3) Einfriedungen in den Gemeinbedarfsflächen Kirchen sind
  - an der Nordgrenze entlang der Achse C (U-1439) in einer Höhe von 1,2 - 1,8 m nur in Form einer Mauer,
  - im westlichen Grundstücksbereich nur entlang der Achse 6 und nur in Form einer Mauer in einer Höhe von 1,2 - 1,8 m sowie
  - im übrigen Bereich sind sie auch in Form einer Mauer in einer Höhe von 1,2 - 1,8 m zulässig.

- n  
e  
1
- (4) Bei Anhebung von den über Tiefgaragen errichteten Bewohnergärten in den allgemeinen Wohngebieten sind ausnahmsweise als Einfriedung Mauern mit aufgesetzten Spalieren bis zu einer Gesamthöhe von 1,8 m, gemessen vom Niveau der außenliegenden Freiflächen, zulässig.
  - (5) Zur Einfriedung der an der Straßenseite liegenden Bewohnergärten in U-1439, U-1424 und U-1428 sind die festgesetzten Mauern in einer Höhe von 1,2 m bis 1,8 m, gemessen vom Straßenniveau, auszuführen. Gleiches gilt für die straßenbegleitende Einfriedung der Gemeinbedarfsflächen entlang der U-1440.

#### § 27 Dienstbarkeiten

Von der festgesetzten Lage und Breite der Geh-, Fahr-, Radfahr- und Leitungsrechtsflächen kann ausnahmsweise geringfügig abgewichen werden, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Gehrechtsflächen im Mischgebiet sind anzupassen, wenn von der Möglichkeit des § 18 Abs. 2 Gebrauch gemacht wird.

#### § 28 Grünordnung allgemein

- (1) Die Freiflächen der Baugrundstücke, einschließlich der Decken der Tiefgaragen, die öffentlichen Grünflächen und die öffentlichen Verkehrsflächen sind gemäß den grünordnerischen Festsetzungen zu begrünen und zu gestalten, mit Bäumen und Sträuchern gemäß den Festsetzungen zu bepflanzen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den Güteanforderungen der Grünordnungsfestsetzungen zu entsprechen.
- (2) Die Mindestpflanzqualitäten der dargestellten Gehölze betragen für die großen Bäume mindestens Stammumfang 20 - 25 cm, für mittelgroße und kleine Bäume mindestens Stammumfang 18 - 20 cm. Davon ausgenommen sind Wildobstarten.
- (3) Für oberirdische Parkplätze wird ein großer Baum für je 5 Stellplätze festgesetzt.
- (4) Bäume in Belagsflächen sind in offene Baumscheiben von mindestens 9 m<sup>2</sup> Größe zu pflanzen. Ausnahmsweise sind auch überdeckte Baumscheiben zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist. Für Baumgräben ist eine Mindestbreite von 3 m vorzusehen.
- (5) Wege und Platzflächen sowie sonstige Belagsflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten, soweit dies funktional möglich ist. Zulässig sind beispielsweise Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrassen oder Schotterdecken. Straßenverkehrsflächen sind davon ausgenommen.
- (6) Niederschlagswasser von befestigten Flächen der Baugrundstücke ist oberflächlich, möglichst breitflächig und unter Nutzung der Filterwirkung des Bodens zu versickern, z.B. in Sickermulden, Grünflächen oder Versickerungsgräben. In beengten Bereichen ist auch Versickerung über Rigolen bzw. Sickerschächte zulässig. Dies gilt auch für Niederschlagswasser von Dachflächen, das nicht zur Ersetzung von Trinkwasser verwendet wird.
- (7) Geländemodellierungen sind nur in dem durch Planzeichen gekennzeichneten Maß an der Südkante des Stadtplatzes zulässig. Ausgenommen ist die Anhebung der Freiflächen auf den Tiefgaragenflächen.
- (8) Von den Festsetzungen kann geringfügig abgewichen werden, sofern die Zielsetzungen der Grünordnung eingehalten werden.

§ 29  
Grünordnung auf Baugrundstücken

- (1) Die im Plan als "Flächen zu begrünen und zu bepflanzen" festgesetzten Bereiche der Wohngebiete sind in erster Linie für Erholung, Spiel und gärtnerische Betätigung zu gestalten und zu pflegen. Davon ausgenommen sind Wegeflächen. Koniferen sind bei der Bepflanzung der Vorgartenbereiche unzulässig.
- (2) Pro 200 m<sup>2</sup> der nicht überbauten Grundstücksflächen ist mindestens ein standortgerechter, großer oder mittelgroßer Baum zu pflanzen.
- (3) In den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 6, WA 7, WA 10 und WA 11 sind in den Bereichen, in denen im Plan vorgeschlagene Standorte für Bäume dargestellt sind, Obstbäume in robusten lokalen Sorten sowie Wild- und Zierobstgehölze zu pflanzen.
- (4) Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° Neigung sind ab einer Fläche von 100 m<sup>2</sup> zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Gebäude über drei Geschosse in den Wohngebieten und im Mischgebiet südlich der ostwestgerichteten Gehrechtsfläche. Im Mischgebiet nördlich der ostwestgerichteten Gehrechtsfläche sind Gebäude über fünf Geschosse davon ausgenommen. Ebenfalls ausgenommen sind notwendige Dachaufbauten für technische Anlagen und Dachausstiege, nutzbare Freibereiche auf den Dächern, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sowie Lichtkuppeln.
- (5) Die Fassaden von Innenhöfen des Mischgebietes sind mit Ausnahme der Südfassaden mit starkwüchsigen Kletterpflanzen zu begrünen.
- (6) In den anderen Baugebieten sind die Fassaden der Gebäude in Abstimmung auf die Architektur zu begrünen.
- (7) In der Gemeinbedarfsfläche Grund- und Hauptschule sind in den als "Flächen zu begrünen und zu bepflanzen" dargestellten Bereichen Versiegelungen, die durch den Schul- und Sportbetrieb notwendig werden (Pausenflächen, Allwetterplätze), zulässig.
- (8) Die vorgesehene Begrünung und Bepflanzung der Baugrundstücke ist vom Bauherrn in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der gemäß § 1 Abs. 5 der Bauaufsichtlichen Verfahrensverordnung mit dem Bauantrag einzureichen und, sofern die Voraussetzungen nach Abs. 1 vorliegen, als Bestandteil der Baugenehmigung auszufertigen ist.

§ 30  
Grünordnung auf öffentlichen Grünflächen

- (1) Die im Plan als "landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen" festgesetzten Bereiche sind zu 80% naturnah als Ausgleichs- bzw. Ersatzflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft und zu 20% als Erholungs- und Spielflächen zu gestalten. Sie sind als Magerwiesen zu entwickeln bzw. mit standortgerechten Gehölzen überwiegend auf Grundlage der potentiell natürlichen Vegetation zu bepflanzen und extensiv zu pflegen.  
Davon ausgenommen sind Wegeflächen.
- (2) Die im Plan als "zu begrünen und zu bepflanzen" festgesetzten Bereiche sind überwiegend für intensive Erholungsnutzungen zu gestalten und zu pflegen.
- (3) Die fußwegbegleitenden Baumreihen in den Nord-Süd-Grünverbindungen sind wahlweise aus einer der folgenden Arten zu pflanzen:

Quercus robur "Fastigiata"	-	Säulen-Eiche
Carpinus betulus "Fastigiata"	-	Säulen-Hainbuche
Acer platanoides "Columnare"	-	Säulen-Ahorn

- (4) Die dreireihige Allee in der Promenade ist wahlweise aus einer der folgenden Arten zu pflanzen:
- |                                |   |                       |
|--------------------------------|---|-----------------------|
| Robinia pseudoacacia           | - | Scheinakazie          |
| Prunus avium                   | - | Vogelkirsche          |
| Pyrus calleryana "Chanticleer" | - | Chinesische Wildbirne |
- (5) Ballspiele und Bewegungsspiele ohne feste Einrichtungen sind auf den öffentlichen Grünflächen zulässig.
- (6) Der südlich der Jugendfreizeitstätte im Plan festgesetzte Spielplatz ist als Abenteuerspielplatz zu gestalten.
- (7) Spieleinrichtungen für Erwachsene und Jugendliche sind über das durch Planzeichen festgesetzte Maß hinaus in den als "zu begrünen und zu bepflanzen" festgesetzten Bereichen der öffentlichen Grünflächen zulässig. Der zentrale Grünzug ist davon ausgenommen.

### § 31

#### Grünordnung auf öffentlichen Verkehrsflächen

- (1) Die festgesetzten Baumreihen in den Straßen U-1424, U-1428 und U-1430 sind wahlweise aus einer der folgenden Arten zu pflanzen:
- |                                 |   |                              |
|---------------------------------|---|------------------------------|
| Acer platanoides                | - | Spitz-Ahorn                  |
| Acer negundo                    | - | Eschen-Ahorn                 |
| Carpinus betulus                | - | Hainbuche                    |
| Gleditsia triacanthos "Inermis" | - | dornenlose Gleditschie       |
| Prunus avium "Plena"            | - | gefülltblühende Vogelkirsche |
| Sophora japonica                | - | Schnurbaum                   |
| Sorbus intermedia               | - | Schwedische Mehlbeere        |
- (2) Für die festgesetzten Bäume am südlichen Rand des Stadtplatzes sind Platanen (Platanus x acerifolia) zu pflanzen.
- (3) Der Stadtplatz muß mindestens mit einem 25%-Anteil an wasserdurchlässigen Belägen ausgebildet werden.

### § 32

#### Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB in Kraft