

INTERNETFASSUNG - TEXTTEIL

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1929
der Landeshauptstadt München

Oberanger, St.-Jakobs-Platz,
Unterer Anger, Klosterhofstraße

(Änderung des Bebauungsplanes Nr. 332,
Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 1853)

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

Satzungstext

des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1929
der Landeshauptstadt München

Oberanger, St.-Jakobs-Platz, Unterer Anger, Klosterhofstraße

(Änderung des Bebauungsplanes Nr. 332,
Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 1853)

vom 25.01.2005

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund der §§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung

- (1) Für den Bereich Oberanger, St.-Jakobs-Platz, Unterer Anger, Klosterhofstraße wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 21.06.2004, angefertigt vom Städtischen Vermessungsamt am 24.11.2004, und diesem Satzungstext.
- (3) Der am 09.03.1968 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 332 (MüABl. 1968, S. 29/30) sowie der vom Planungsgebiet erfasste Teil des am 30.01.2003 in Kraft getretenen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1853 (MüABl. 2003, S. 24) wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan verdrängt.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

- (1) Im Vorhabengebiet sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
 - a) Büro- und Verwaltungsnutzungen sind vom Erdgeschoss bis einschließlich des 3. Obergeschosses uneingeschränkt zulässig. Im 3. Obergeschoss ist Wohnen nur entlang des Unteren Angers und in der Klosterhofstraße zulässig. Im 4. Obergeschoss sind Büro-, Verwaltungsnutzungen und Wohnen zulässig. Im 5. und 6. Obergeschoss sind Büro- und Verwaltungsnutzungen nur in geringfügigem Umfang in den Eckbereichen Oberanger/Neue Gasse und Oberanger/Klosterhofstraße zulässig.
 - b) Einzelhandel und Gastronomie sind nur im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss zulässig. Eine gastronomische Einrichtung, wie beispielsweise eine Cocktailbar, auch mit Livemusik, ist dabei nur im Gebäudeteil am Oberanger zulässig.
 - c) Sonstiges kleinteiliges, das Wohnen nicht störendes Gewerbe, das dem innerstädtischen Charakter des Ortes entspricht (beispielsweise Kunsthandwerk), ist im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss zulässig.

- d) Für Wohnnutzung wird eine Mindestgeschossfläche von rund 5.000 m² festgesetzt, die ausschließlich im 3., 4., 5. und 6. Obergeschoss anzuordnen ist.
 - e) Öffentliche Tiefgarage.
 - f) Oberirdische Parkgarage im Gebäudeteil an der neuen Gasse, zwischen Erdgeschoss und 3. Obergeschoss integriert.
- (2) Aufenthaltsräume sind nur zulässig, wenn vor notwendigen Fenstern ein Lichteinfallswinkel von maximal 45° zur Waagerechten, bezogen auf die Fensterbrüstung, eingehalten werden kann.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

- (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 ganz mitzurechnen.
- (2) Die oberirdische Parkgarage gemäß § 11 Absatz 2 wird bei der Ermittlung der Geschossfläche nicht angerechnet, sofern sie zur Unterbringung der pflichtigen Stellplätze dient und einschließlich der dazugehörigen Aufzugsschächte, Treppenträume und Fluchtwege eine Gesamtgröße von 3.250 m² nicht übersteigt.
- (3) Balkone dürfen ab dem 4. Obergeschoss maximal 70 cm über die festgesetzten Baugrenzen/ Baulinien hervortreten.

§ 4

Wandhöhe, Dachform

- (1) Die festgesetzten Wandhöhen beziehen sich auf die im Plan eingetragene Höhenkote im Fußweg am Oberanger mit 514,75 m über N.N.
- (2) Es werden ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 9 Grad Dachneigung festgesetzt.

§ 5

Dachaufbauten

- (1) Es sind nur Dachaufbauten zulässig, die ihrer Art und ihrem Zweck entsprechend nur auf dem Dach errichtet werden können und die Funktionsfähigkeit eines Gebäudes sichern, z.B. Aufzugsüberfahrten, Entlüftungseinrichtungen, Raumkühlung.
- (2) Dachaufbauten sind grundsätzlich so zu gestalten, dass sie im Gebäudeteil integriert sind und mit dem Dach eine Einheit bilden.
- (3) Sofern im Gebäudeteil mit 7 Geschossen die Dachaufbauten nicht im Gebäudeteil integriert werden können, gelten folgende Bestimmungen:
 - a) Sie sind ausnahmsweise und nur mit einer maximalen Höhe von 2,0 m ab Oberkante Rohdecke zulässig.
 - b) Für Abluftkamine der Garagen ist abweichend von § 5 Abs. 3a eine maximale Höhe von 2,5 m ab Oberkante Rohdecke zulässig.

- c) Die Dachaufbauten sind von den Gebäudeaußenkanten des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen, am Oberanger und an der Neuen Gasse um 4,5 m sowie hofseitig um 3,0 m. An der Ecke Oberanger/Klosterhofstraße ist ein Abstand von mindestens 8,0 m von der Außenkante des Gebäudes zur Klosterhofstraße einzuhalten.
 - d) Sie sind zu maximal zwei Einheiten im Bereich der Treppenkerne zusammenzufassen und mit einer einheitlich hohen Umfassung zu umgeben.
- (4) Technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung, wie Solarzellen oder Sonnenkollektoren, sind allgemein zulässig.

§ 6

Kellergeschosse im U-Bahn-Bereich

- (1) Der Bereich der zwei U-Bahn-Tunnel, einschließlich eines seitlichen Überstandes von 6 m ab Tunnelaußenkante, ist ab einer Tiefe von 4 m ab Geländeoberkante von einer Bebauung freizuhalten.
- (2) Soweit das Bauvorhaben nachweislich keine nachteiligen Auswirkungen auf U-Bahn-Belange hat, kann ausnahmsweise von der Festsetzung gemäß § 6 Abs. 1 abgewichen werden.

§ 7

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (BAuG)

- (1) Eine Unterbauung der gesamten mit Gehrecht belegten Flächen entlang der nördlichen und nordöstlichen Bebauungspiangrenzen mit einer baulichen Anlage (Parkgarage) unterhalb der Geländeoberfläche (BAuG) ist zulässig.
- (2) Eine Unterbauung des gesamten Innenhofes mit einer baulichen Anlage (Parkgarage) unterhalb der Geländeoberfläche (BAuG) ist zulässig.

§ 8

Nebenanlagen, Müllräume

- (1) Oberirdische Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Ausnahme von Fahrradabstellplätzen und Werbeanlagen sind ausschließlich innerhalb des Bauraums zulässig und in die Baukörper zu integrieren.
- (2) Müllräume sind in die Gebäude zu integrieren.

§ 9

Geh- und Radfahrrechte, Feuerwehruzufahrt

- (1) Für die im Plan entsprechend gekennzeichneten Flächen ist ein Geh- bzw. Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit dinglich zu sichern.
- (2) Die im Plan mit einem Geh- und Radfahrrecht belegte Fläche ist zusätzlich mit einem Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr dinglich zu sichern.

§ 10 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen müssen sich in Umfang und Form in Architektur und Umgebung einfügen.
- (2) Werbeanlagen oberhalb der Dachkante bzw. der errichteten Attika sind unzulässig.
- (3) Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung sowie sich bewegendende Werbeanlagen sind unzulässig.
- (4) Zum St.-Jakobs-Platz und Unteren Anger sind Werbeanlagen oberhalb der Erdgeschosszone unzulässig.

§ 11 Parkgarage, Stellplätze für Kraftfahrzeuge

- (1) Öffentliche Parkgarage
 - a) Die öffentliche Parkgarage ist in den Tiefgeschossen auf 4 Ebenen anzuordnen.
 - b) Das Fassungsvermögen der öffentlichen Parkgarage wird auf maximal 450 Kfz Stellplätze beschränkt.
- (2) Pflichtige Stellplätze Büro- und Wohnhaus
Für den Nachweis von pflichtigen Stellplätzen wird das Fassungsvermögen der oberirdischen Garagenanlage auf 94 Stellplätze beschränkt, wobei für die Wohnnutzung die Stellplätze zu 100 % nachzuweisen sind. Soweit Stellplätze für Nichtwohnnutzung nicht zu 100 % entsprechend Art. 52 BayBO auf dem Grundstück real hergestellt werden können, sind diese Stellplätze abzulösen.
- (3) Die Garagen gemäß Absatz 1 und 2 sind mechanisch zu entlüften. Die Abluft ist über Dach zu führen.
- (4) Der Bereich zwischen der Ein- und Ausfahrt am Oberanger in das Gebäude und der Ein- und Ausfahrt in die Übergabestation Autoaufzug im 1. Untergeschoss zur privaten Garagenanlage für die notwendigen Stellplätze ist zugunsten des Wohn- und Geschäftshauses mit einem Fahrrecht dinglich zu sichern.
- (5) Von der festgesetzten Lage des Garagenein- und -ausfahrtsbereiches am Oberanger kann geringfügig abgewichen werden, wenn dies aus betriebs-, sicherheits- und bautechnischen Gründen erforderlich und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

§ 12 Abstellplätze für Fahrräder

- (1) Für allgemeine gewerbliche Nutzung ist ein Fahrradabstellplatz pro 80 m² Nutzfläche vorzusehen.
- (2) Für gewerbliche Nutzung mit intensivem Publikumsverkehr ist ein Fahrradabstellplatz pro 60 m² Nutzfläche vorzusehen.
- (3) Für Einzelhandelsnutzung ist ein Fahrradabstellplatz pro 80 m² Verkaufsfläche vorzusehen.
- (4) Fahrradabstellplätze nach § 12 Abs. 1 sind in die Gebäude zu integrieren. Fahrradabstellplätze nach § 12 Abs. 2 und 3 können auch außerhalb der Gebäude errichtet werden.
- (5) Im Innenhof dürfen nur maximal 30 Fahrradabstellplätze errichtet werden.

§ 13
Einfriedungen

Einfriedungen im Innenhof werden ausgeschlossen.

§ 14
Lärmschutz

- (1) Im Gebäudeteil am Oberanger und entlang der Klosterhofstraße bis zur Kante des Gebäudeknicks sind Wohnungen nur zulässig, wenn Aufenthaltsräume mit Schallschutzvorkehrungen entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 und mit schalltechnischen Lüftungseinrichtungen ausgestattet sind.
- (2) Fenster von Nichtwohnnutzungen – ausgenommen Büro- und Verwaltungsräume – zum Innenhof sind ab 22:00 Uhr geschlossen zu halten. Freischankflächen dürfen ab 22:00 Uhr nicht mehr betrieben werden.

§ 15
Erschütterungsschutz und sekundärer Luftschall

Es wird festgesetzt, dass durch entsprechende technische Vorkehrungen, wie z.B. Unterschottermatten an den U-Bahngleisen oder schwingungsentkoppelte Lagerung des Gebäudes, hinsichtlich der Erschütterungseinwirkungen die maßgeblichen Anhaltswerte gemäß DIN 4150, Teil 2: Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden, vom Juni 1999, Tabelle 1, für Kerngebiete

nachts $KB_{Fmax} \leq 0.30$

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,

tags 35 dB(A) bzw.

nachts 25 dB(A)

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

§ 16
Grünordnung auf Baugrundstücken

- (1) Die Bepflanzung und Begrünung des Baugrundstückes ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen zu erhalten und zu pflegen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen. Belagsflächen sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung unabdingbar sind. Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen.
- (2) In dem Vorhabengebiet sind im Innenhof mindestens 10 mittelgroße Bäume (Wuchshöhe 10 m - 20 m) zu pflanzen.

- (3) Für Bäume in Belagsflächen ist eine offene, durchwurzelbare Pflanzfläche von jeweils mindestens 24 m² Grundfläche vorzusehen. Ausnahmsweise sind auch überdeckte Baumscheiben zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist.
- (4) Die Mindestpflanzqualitäten der Bäume betragen zum Zeitpunkt der Pflanzung für standortgerechte Laubbäume mindestens 18 cm - 20 cm Stammumfang.
- (5) Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind flächig und dauerhaft zu begrünen. Dies gilt nicht bei der Anordnung notwendiger technischer Anlagen, nutzbarer Freibereiche auf den Dächern, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts.
- (6) Im übrigen gilt die Freiflächengestaltungssatzung der Landeshauptstadt München vom 08.05.1996.
- (7) Die vorgesehene Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen einschließlich der Dach- und Fassadenbegrünung ist in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 11 Bauvorlagenverordnung (BauVorIV) mit dem Bauantrag einzureichen ist.

§ 17

Grünordnung im öffentlichen Raum

- (1) In den öffentlichen Verkehrsflächen sind straßenbegleitend zu pflanzen:
 - a) auf der Südostseite des Oberangers mindestens 5 große standortgerechte Laubbäume.
 - b) auf der Nordseite der Klosterhofstraße mindestens 9 große standortgerechte Laubbäume.
 - c) auf der Westseite des Unteren Angers eine große Vogelkirsche.
- (2) Die Mindestpflanzqualitäten der Bäume betragen zum Zeitpunkt der Pflanzung für standortgerechte große Laubbäume mindestens 30 cm - 35 cm Stammumfang.
- (3) Für Bäume in den öffentlichen Verkehrsflächen ist eine offene, durchwurzelbare Pflanzfläche von jeweils mindestens 24 m² Grundfläche vorzusehen. Ausnahmsweise sind auch überdeckte Baumscheiben zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist.

§ 18

In-Kraft-Treten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft.