

INTERNETFASSUNG - TEXTTEIL

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1924
der Landeshauptstadt München

Frobenstraße (östlich),
Bahnlinie München-Ostbahnhof-
Landesgrenze (nördlich),
Burgfriedensgrenze (westlich)

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

Satzungstext

des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1924

zwischen Frobenstraße (östlich),
Bahnlinie München-Ostbahnhof-Landesgrenze (nördlich),
Burgfriedensgrenze (westlich)

vom 08.12.2005

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 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 zwischen Frobenstraße (östlich), Bahnlinie München-Ostbahnhof-Landesgrenze (nördlich), Burgfriedensgrenze (westlich) wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 09.09.2004, angefertigt vom Städtischen Vermessungsamt am 05.10.2005, und diesem Satzungstext.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

- (1) Im Kerngebiet sind die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und die gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht zulässig.
- (2) Im Kerngebiet sind die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungstätten nicht zulässig.
- (3) Im Kerngebiet sind die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO (Einkaufszentren im Sinne von § 11 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO, großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO, sowie diesen vergleichbare sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO) nicht zulässig.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die festgesetzte Grundfläche darf durch innerhalb des Bauraumes liegende Tiefgaragen und Kellerräume um maximal 1.830 m² und durch die außerhalb des Bauraumes zulässige private Erschließungsstraße, den allgemein zugänglichen Weg (G+R), die Tiefgaragenrampe, die Andienungsflächen und Feuerwehrezufahrten sowie durch die 12 ebenerdigen Besucherstellplätze westlich des Bauraumes um weitere maximal 2.200 m² überschritten werden.
- (2) Die Flächen für Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche ganz mitzurechnen.

- (3) Ausnahmsweise darf die festgesetzte Geschossfläche durch die Fläche von Tiefgaragenrampen innerhalb des Bauraumes bis zu maximal 100 m² überschritten werden.

§ 4
Nebenanlagen

- (1) Im Kerngebiet sind außerhalb des Bauraumes mit Ausnahme der in § 3 Abs. 1 genannten Nebenanlagen keine Nebenanlagen zulässig.
- (2) Nördlich des Bauraumes sind innerhalb der Biotopfläche Nr. 343.03 Befestigungen aller Art (z.B. Wege, Umfahrungen) unzulässig. Davon ausgenommen ist der westliche Bereich (nördlich und östlich direkt an Flurstück Nr. 227/34 Gemarkung Daglfing angrenzend).

§ 5
Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- (1) Das fünfte Vollgeschoss ist als Terrassengeschoss auszubilden.
- (2) Im gesamten Planungsgebiet sind ausschließlich Flachdächer oder flachgeneigte Pultdächer mit einer Dachneigung < 15° zulässig.

§ 6
Abstandsflächen

Im Planungsgebiet gelten die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 4 und Abs. 5 BayBO.

§ 7
Einfriedungen

- (1) Im Kerngebiet sind nur zur Rennbahn, zur Burgfriedensgrenze, zur Bahnlinie und zur Schule Grundstückseinfriedungen zulässig, sofern sie den allgemein zugänglichen Weg (G+R) nicht absperren.
- (2) Es sind nur offene, sockellose (Bodenfreiheit 10 cm) Einfriedungen zulässig.
- (3) Für Hausmeisterwohnungen zugeordnete Wohnungsgärten ist eine Einfriedung mit einer standortgerechten Laubhecke zulässig.

§ 8
Werbeanlagen

- (1) Im Kerngebiet ist nicht zulässig:
- a) die Errichtung von Werbeanlagen über den Wandhöhen bzw. Dachkanten der Gebäude;
 - b) Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, sowie sich bewegende Werbeanlagen;
 - c) Werbeanlagen außerhalb des Bauraums.
- (2) Werbeanlagen müssen sich in Größe, Form und Farbgebung in die Architektur einfügen und sind nur am Ort der Leistung zulässig.

- (3) Zum Schutz des Landschaftsbildes und des Biotops Nr. 343.03 sind auf der Nordseite des Kerngebietes und auf der Stellplatzfläche westlich der geplanten Stichstraße Werbeanlagen ausgeschlossen.

§ 9

Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig.
Bestehende Aufschüttungen bleiben davon unberührt.

§ 10

Tiefgaragen, Stellplätze, Zu- und Abfahrten

- (1) Es dürfen nur 75% der nach Art. 52 BayBO erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge errichtet werden.
Davon sind ca. 60 Stellplätze auf der Stellplatzfläche auf dem Flurstück Nr. 227/19 Gemarkung Daglfing, 12 Stellplätze westlich des Bauraumes und 6 Stellplätze innerhalb des Bauraumes als ebenerdige Stellplätze zulässig.
Die übrigen Stellplätze sind in einer Tiefgarage anzuordnen.
- (2) Die Tiefgarage ist nur innerhalb des festgesetzten Bauraumes zulässig und soweit wie möglich unter den Gebäuden anzuordnen.
- (3) Die Tiefgaragenrampe ist außerhalb des Bauraumes, unter Berücksichtigung des Baumbestandes, zulässig.
- (4) Die Tiefgaragenrampe ist zu überdachen und seitlich zu schließen.
- (5) Die Decke der Tiefgarage ist um mindestens 0,60 m unter das anschließende Geländeniveau abzusenken und ebenso hoch mit einem fachgerechten Bodenaufbau zu überdecken.
- (6) In der festgesetzten Fläche für Stellplätze westlich des Bauraumes sind maximal 12 ebenerdige Stellplätze, unter Berücksichtigung des Baumbestandes, zulässig. Innerhalb des Bauraumes sind maximal 6 weitere Stellplätze zulässig.
- (7) Von der Lage der im Kerngebiet festgesetzten Fläche für Stellplätze kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn z.B. technische und gestalterische Gründe dies erfordern und wenn die Abweichung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

§ 11

Festsetzungen zum Lärmschutz

Beim Bau von Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO sind Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an den West-, Süd- und Ostfassaden mit schallgedämmten – evtl. fensterunabhängigen – Lüftungseinrichtungen zu versehen.

§ 12
Grünordnungskonzept

- (1) Die Bepflanzung der Freiflächen der Baugrundstücke ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- (2) Nicht bebaute Flächen innerhalb des Bauraumes sind zu begrünen und zu bepflanzen.
- (3) Vor Inbetriebnahme der Baustelle ist ein Baustelleneinrichtungsplan einzureichen.
- (4) Große Laubbäume (Wuchshöhe > 20 m) sind mit einem Mindeststammumfang von 20-25 cm, mittlere (Wuchshöhe 10-20 m) und kleine (Wuchshöhe < 10 m) mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen.
- (5) Bei der Pflanzung von Laubbäumen innerhalb von Belagsflächen sind offene Baumscheiben mit einer mindestens 24 m² großen, spartenfreien, durchwurzelbaren Pflanzfläche vorzusehen. In Ausnahmefällen sind überdeckte Baumscheiben zulässig, sofern gestalterische oder funktionale Gründe dafür sprechen.
- (6) Die als „Flächen zu begrünen und zu bepflanzen“ festgesetzten Bereiche sind pro 200 m² der nicht überbauten Grundstücksfläche mit mindestens einem mittleren standortgerechten Laubbaum (Wuchshöhe 10-20 m) zu bepflanzen.
- (7) Die als „Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ festgesetzten Bereiche sind zu erhalten, ggf. mit standortgerechten Feldgehölzen (Artenauswahl in Anlehnung an den Landschaftsbestandteil) weiterzuentwickeln. Die Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sind in dem Freiflächengestaltungsplan darzustellen.
- (8) Die als „Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen“ festgesetzten Bereiche sind mit Gehölzstrukturen und extensiver Wiese in Anlehnung an das Biotop Nr. 343.03 bzw. den Landschaftsbestandteil herzustellen. Die Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sind in dem Freiflächengestaltungsplan darzustellen.
- (9) Beidseits der nördlich des Flurstücks Nr. 227/34 Gemarkung Daglfing verlaufenden privaten Erschließungsstraße, sind im Regelabstand von ca. 15 m zueinander große standortgerechte Laubbäume (Artenauswahl in Anlehnung an die Bestandsbäume im Biotop Nr. 343.03) zu pflanzen. Bestandsbäume können dabei angerechnet werden.
- (10) Nebenanlagen wie Müllhaus, Seitenwände der Tiefgaragenrampe sowie geeignete und überwiegend fensterlose Gebäudefassaden sind flächig mit hochwüchsigen ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen.
- (11) Die Dächer sind ab einer Fläche von 100 m² zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 10 cm vorzusehen. Flachdächer von Garagen und Tiefgaragenzufahrten sind extensiv zu begrünen.
Dies gilt nicht für die Flächen von notwendigen technischen Anlagen, nutzbaren Freibereichen oder Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts auf den Dächern.
- (12) Wege, Zufahrten und Platzflächen sind soweit möglich und offene Stellplätze, Feuerwehrzufahrten-/andienungsfelder grundsätzlich wasserdurchlässig (z.B. Pflaster mit Grasfuge, Rasenpflaster) vorzusehen. Befestigungen sind auf das Mindestmaß zu beschränken.

- (13) Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche U-1568 sind mindestens drei große Laubbäume zwischen den Längsparkbuchten zu pflanzen.
- (14) Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen in Lage und Fläche geringfügig abgewichen werden, soweit die Abweichung grünplanerisch vertretbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- (15) Die vorgesehene Gestaltung der Freiflächen ist vom Bauherrn in einem gesonderten Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der gemäß § 1 Abs. 2 der Bauvorlagenverordnung einzureichen ist.

§ 13

Dienstbarkeiten

Von der festgesetzten Lage und Breite der Fläche mit Geh-, Radfahr- und Leitungsrecht kann mit Ausnahme des Westteiles auf dem Flurstück Nr. 227/34 Gemarkung Daglfing ausnahmsweise abgewichen werden, wenn z.B. technische und gestalterische Gründe dies erfordern und wenn die Abweichung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

§ 14

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.