

INTERNETFASSUNG - TEXTTEIL

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1728I
der Landeshauptstadt München

3. Bauabschnitt Wohnen
Willy-Brandt-Allee südlich,
Georg-Kerschensteiner-Straße östlich

(Teiländerung der Bebauungspläne mit Grünordnung
Nr.1728a, 1728bTeil1 und 1728h)

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

Satzungstext

des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1728I
der Landeshauptstadt München

3. Bauabschnitt Wohnen
Willy-Brandt-Allee südlich,
Georg-Kerschensteiner-Straße östlich

(Teiländerung der Bebauungspläne mit Grünordnung Nr. 1728a, 1728b Teil 1 und 1728h)

vom 15.11.2005

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. 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 Messestadt Riem, 3. Bauabschnitt Wohnen, Willy-Brandt-Allee südlich, Georg-Kerschensteiner-Straße östlich wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 15.06.2005, angefertigt vom Städtischen Vermessungsamt am 25.10.2005, und diesem Satzungstext.
- (3) Die vom vorliegenden Bebauungsplan erfassten Teile der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 1728a (MüABl. 1995, Seite 72), Nr. 1728b Teil 1 (MüABl. 1996, Seite 229) und Nr. 1728h (MüABl. 2003, Seite 224) werden durch diesen Bebauungsplan Nr. 1728I verdrängt.

§ 2

Gemeinbedarfsflächen Kindertagesstätten

Die Gemeinbedarfsflächen Kindertagesstätten KITA 1, KITA 2 und KITA 3 dienen ausschließlich der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen für Kindergärten, -krippen und -horten mit allen dazugehörigen Nebeneinrichtungen und Freiflächen.

§ 3

Gemeinbedarfsfläche „Sozialer und kultureller Gemeinbedarf“

Die Gemeinbedarfsfläche „Sozialer und kultureller Gemeinbedarf“ dient der Unterbringung von Einrichtungen im Sinne von § 4 Abs. 2 Ziffer 3, 2 und 3. Alt. BauNVO, wie z.B. Erziehungs-, Betreuungs- und Freizeiteinrichtungen und den dazugehörigen Nebeneinrichtungen und Freiflächen.

§ 4

Nutzungsgliederung in den Kerngebieten

Nicht zulässig sind:

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe in anderen Geschossen als den Erdgeschossen
- Tankstellen,
- Wohnnutzung im Erdgeschossbereich,
- Parkhäuser
- Vergnügungsstätten

§ 5

Nutzungsgliederung in den allgemeinen Wohngebieten

- (1) In den nicht an öffentlichen Verkehrsflächen liegenden Gebäuden ist ausschließlich Wohnnutzung zulässig.
- (2) In den allgemeinen Wohngebieten WA 5.1, WA 5.4, WA 6.1, WA 6.4, WA 7.1 und WA 7.4 sind in den Erdgeschossen an den Kreuzungsbereichen der öffentlichen Verkehrsflächen nur Nichtwohnnutzungen zulässig.
- (3) In den allgemeinen Wohngebieten sind Tankstellen nicht zulässig.

§ 6

Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die zulässige Geschossfläche kann in den allgemeinen Wohngebieten um das Maß überschritten werden, das sich ergibt aus
 1. Flächen von Müllräumen, Wertstoffräumen, Fahrradabstellräumen, Kinderwagenabstellräumen und Gemeinschaftsräumen,
 2. Laubengangflächen zwischen 1,10 m und 2,50 m Breite, wenn sie Aufenthaltsfunktion haben können, wobei die Gesamtbreite der Laubengänge jeweils 2,50 m nicht überschreiten darf,sofern diese Räume in die Wohngebäude integriert werden und die Überschreitung der zulässigen Geschossfläche insgesamt nicht mehr als 3 % beträgt und alle sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eingehalten werden.
- (2) Ausnahmsweise darf das festgesetzte Maß der Nutzung um das Maß notwendiger Flächen für Tiefgaragenzu- und -ausfahrten, soweit diese in das Gebäude integriert werden, sowie für Durchgänge, soweit diese mit einem öffentlichen Gehrecht belegt sind, überschritten werden.

§ 7

Bauweise

In den Kerngebieten und den allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 4 ist die Bebauung entlang der Baulinien innerhalb der festgesetzten Bauräume durchgehend und ohne Gebäudezwischenraum zu errichten.

§ 8

Bodenrelief, Höhenniveau

- (1) In den allgemeinen Wohngebieten sind die Erdgeschosse der zu den öffentlichen Verkehrsflächen orientierten Gebäude um mindestens 0,50 m und höchstens 1.00 m gegenüber den angrenzenden Verkehrsflächen anzuheben.
Die mit Nichtwohnnutzung belegten Erdgeschosszonen an den öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden davon ausgenommen.
Nicht angehoben werden dürfen die Erdgeschosszonen der an den Kreuzungsbereichen festgesetzten Nichtwohnnutzung.
Die Erdgeschosse der an den Stadthöfen gelegenen Gebäude müssen auf das Niveau der Stadthöfe angehoben werden.
- (2) In den allgemeinen Wohngebieten WA 5.1 – WA 7.4 sind die Stadterrassen und die Stadthöfe auf das Erdgeschossniveau der zu den öffentlichen Verkehrsflächen orientierten Gebäude anzuheben.
Nicht angehoben werden dürfen die Gartenhöfe mit Ausnahme der den Wohnungen zugeordneten Erdgeschossgärten.
In den allgemeinen Wohngebieten 5.1, 5.2, 5.3, 5.4 dürfen die Vorgärten zur Georg-Kerschensteiner-Straße hin nicht angehoben werden, soweit sie nicht als „Flächen zu begrünen und zu bepflanzen“ festgesetzt sind.
- (3) In den allgemeinen Wohngebieten WA 6.1 – WA 7.4 müssen auch die Vorgärten an der Straße U-1432 auf das festgesetzte Niveau des angrenzenden Erdgeschosses angehoben werden. In den anderen allgemeinen Wohngebieten dürfen Vorgärten mit Ausnahme der in Absatz 2 Satz 3 bezeichneten Vorgärten bis auf das festgesetzte Niveau des angrenzenden Erdgeschosses angehoben werden, soweit sie als Wohnungsgärten den dahinterliegenden Erdgeschosswohnungen zugeordnet sind.
- (4) Unterschiedliche Höhenniveaus der Baugebiete sind ab 0,5 m Höhendifferenz mit baulichen Anlagen wie Stützmauern, Treppen und Rampen abzufangen. Bodenmodellierungen, Abgrabungen und Böschungen sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Kinderspielflächen.

§ 9

Bauraumüberschreitungen

- (1) In den allgemeinen Wohngebieten sind entlang der öffentlichen Grünflächen Bauraumüberschreitungen durch Balkone um bis zu 2 m Tiefe zulässig.
- (2) Ausnahmsweise sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Bauraumüberschreitungen durch Einzelbalkone um bis zu 1,5 m Tiefe zulässig, sofern diese nicht als Balkonband wirken und in ihrer Wirkung so untergeordnet sind, dass sie nicht in Konkurrenz zur Fassade treten.

§ 10

Höhenentwicklung

Die festgesetzten Wandhöhen in den Baugebieten an der Willy-Brandt-Allee beziehen sich auf das Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen. Sind unterschiedliche Höhenangaben vorhanden, so ist Höhenbezugspunkt für die Gebäudeoberkante zu mitteln.

§ 11

Grenze unterschiedlicher Höhenentwicklung

In den allgemeinen Wohngebieten und Kerngebieten kann von den festgesetzten Grenzen unterschiedlicher Höhenentwicklung geringfügig abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

§ 12

Dienstbarkeiten und Durchgänge

- (1) Für die Dienstbarkeitsflächen sind in den Gebäuden offene Durchgänge zu errichten, die baulich so ausgestaltet sein müssen, dass sie durch die Öffentlichkeit auf Dauer uneingeschränkt benutzt werden können.
- (2) Von der Lage und Breite der Dienstbarkeitsflächen und den Durchgängen kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und öffentliche Belange nicht entgegenstehen.
- (3) Die mit Gehrecht belegten Durchgänge in den Allgemeinen Wohngebieten WA 5.1 – WA 7.4 müssen in einer für die Durchfahrt von Feuerwehrfahrzeugen ausreichenden Breite und Höhe ausgeführt werden.

§ 13

Nebenanlagen

- (1) Notwendige Nebenanlagen sind auf der straßenabgewandten Seite außerhalb der Bauräume bis zu einem Umfang von 1 % der Geschossfläche des jeweiligen Baugebietes zulässig. Nebenanlagen sind in den Vorgartenbereichen ausgeschlossen und entlang öffentlicher Grünflächen in einer Zone mit der Tiefe von 6 m nicht zulässig .
- (2) Für Nebenanlagen sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 10° zulässig. Die Wandhöhe von Nebengebäuden darf 2,5 m nicht überschreiten.
- (3) Oberirdische Wertstoffsammelbehälter (z.B. Depotcontainer für Altglas, Verbundverpackungen, Papier, Altkleidersammelbehälter u.ä.) werden in den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ausgeschlossen. Aufstellflächen für Wertstoffsammelbehälter innerhalb der Baugebiete sind in die Gebäude zu integrieren oder in den notwendigen Nebenanlagen vorzusehen.

§ 14

Dachgestaltung, Antennen und Satellitenempfangsanlagen

- (1) In den Baugebieten sind neben Flachdächern auch flachgeneigte Dächer (Dachneigung maximal 10°) ohne Kniestock (gemessen von der Oberkante Rohdecke bis zur Unterkante Sparren) zulässig, wobei die Traufe an der Straßenseite angeordnet werden muss und der First die Traufe nicht um mehr als 1,80 m überschreiten darf. Die Stirnfassaden sind vom Sockel bis zum Ortgang als formale Einheit zu gestalten.

- (2) Dachaufbauten sind nur für jeweils einen Ausstieg pro gemeinschaftlichem Treppenhaus auf die Dachterrassen mit einer maximalen Grundfläche von 18 m² und einer maximalen Höhe bis zu 2,6 m. Darüber hinaus 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 Raumkühlungen etc. mit einer Höhe von maximal 2,6 m zulässig. Die Dachaufbauten sind um mindestens das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurückzusetzen. Technische Anlagen zur Solarenergienutzung sind von der Flächenbegrenzung ausgenommen jedoch müssen sie straßenseitig von der Gebäudekante mindestens um 3 m zurückversetzt werden und sind nur als Anlagen in der Dachfläche (Aufkantung gegenüber der Attika bis 1 m) zulässig.
- (3) Antennen und Satellitenempfangsanlagen sind an den Fassaden der Gebäude nicht zulässig.
Sie sind auf den Dachflächen von den Außenkanten um das Maß ihrer Höhe zurückgesetzt zulässig.

§ 15

Stellplätze, Tiefgaragen, Gemeinschaftsanlagen, Ein- und/oder Ausfahrtsbereiche

- (1) Die Stellplätze sind in Tiefgaragen auf den Baugrundstücken unterzubringen.
- (2) In den Gemeinbedarfsflächen Kindertagesstätten sind die für den Betrieb erforderlichen Stellplätze oberirdisch zulässig.
Notwendige Stellplätze für Behinderte sind oberirdisch zulässig.
- (3) Für Nichtwohnnutzungen dürfen nur 60 % der erforderlichen Stellplätze hergestellt werden. Davon ausgenommen werden Einrichtungen der Infrastruktur (Gemeinbedarf, Kindertagesstätten) und Lebensmittelhandels- und Lebensmittelhandwerksnutzungen.
- (4) Soweit Stellplätze nicht hergestellt werden dürfen, ist die gesetzliche Verpflichtung zur Herstellung der Stellplätze durch eine Ablösevereinbarung nach Art. 53 BayBO zu erfüllen.
- (5) Von der Lage und Breite der festgesetzten Ein- und/oder Ausfahrtsbereiche kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrliche oder gestalterische Gründe dies erfordern und öffentliche Belange nicht entgegenstehen
- (6) Die Decken der Tiefgaragen sind außerhalb von Gebäuden um mindestens 0,6 m unter Geländeniveau abzusenken. Davon ausgenommen sind die Bereiche der Stadtterrassen in den allgemeinen Wohngebieten WA 5.1 – WA 7.4. Begrünte Flächen sind mindestens 0,6 m hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken. Für Großbaumpflanzungen ist ein mindestens 1,2 m hoher fachgerechter Bodenaufbau vorzusehen.

§ 16

Abstellplätze für Fahrräder

- (1) Bei der Errichtung von baulichen Anlagen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Fahrradabstellplätze in ausreichender Zahl und Größe, sowie in geeigneter Beschaffenheit herzustellen und dauerhaft bereitzuhalten.

- (2) Die Fahrradabstellplätze sind auf dem Baugrundstück herzustellen und in die Gebäude integriert oder in den notwendigen Nebenanlagen vorzusehen. Ausnahmsweise können sie in unmittelbarer Nähe des Baugrundstückes hergestellt werden, wenn ein geeignetes Grundstück zur Verfügung steht, und seine Benutzung für diesen Zweck rechtlich gesichert ist.
- (3) Jeder Fahrradabstellplatz muss direkt zugänglich sein, wobei eine ausreichende Bewegungsfläche vorhanden sein muss.
- (4) Die Fahrradabstellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen oder Treppen mit Rampen gut zugänglich und verkehrssicher zu erreichen sein.

§ 17 Werbeanlagen

(1) Allgemeine Regelungen:

1. Werbeanlagen müssen sich in Umfang, Größe, Form und Farbgebung sowie Materialwahl in die Architektur der Gebäude und in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen und sich der Architektur unterordnen.
2. Die Errichtung von Werbeanlagen über der Wandhöhe der Gebäude bzw. der Oberkanten der Attika (d.h., auch Werbeanlagen in Form von Aufbauten auf dem Dach) ist unzulässig.
3. Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbung sowie sich bewegende Werbeanlagen (wie z.B. Light-Boards, Videowände) sind ausgeschlossen.
4. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten und sind auf öffentlichem Grund sowie im Vorgartenbereich ausgeschlossen.
5. Werbeanlagen sind nur parallel zur Fassadenfläche zulässig.
6. Die Regelungen über Werbeanlagen gehen etwaigen Regelungen über Nebenanlagen vor.

(2) Regelungen für Werbung mit Wirkung auf den Landschaftspark:

Entlang der Promenade sowie entlang der Grünzüge ist je Nutzungseinheit nur eine Werbeanlage nur an der Stätte der Leistung nur in Form von Firmennamen in Einzelbuchstaben und/ oder Firmenlogos zulässig.

(3) Regelungen für Werbung mit Wirkung auf die Willy-Brandt-Allee:

An der Willy-Brandt-Allee ist

1. nur Werbung an der Stätte der Leistung
2. und diese ab dem 1. Obergeschoss nur in Form von Firmennamen in Einzelbuchstaben und/ oder Firmenlogos zulässig.

§ 18 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen werden in den Kerngebieten und in den allgemeinen Wohngebieten ausgeschlossen. Davon ausgenommen sind die Regelungen in Abs. 2, 3 und 4.
- (2) Einfriedungen sind zulässig zum Schutz von Wohnungsgärten.
- (3) Einfriedungen von angehobenen Vorgärten müssen durch Schritthecken mit dahinterliegenden Zäunen oder durch begrünte Rankgerüste (z.B. Pergolen, Spaliere) erfolgen.
- (4) Zur Einfriedung der angehobenen Vorgärten der allgemeinen Wohngebiete WA 6.1 – WA 6.4 und WA 7.1 WA 7.4 sind die im Plan festgesetzten Mauern einschließlich der Stützmauern für die Anhebung in einer Gesamthöhe von mindestens 1,4 m bis maximal 1,9 m auszuführen und straßenseitig flächig mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen. Die Mauern können für Zugänge unterbrochen sein.

§ 19 Erschütterungsschutz und Schutz vor sekundärem Luftschall

Bei Gebäuden im MK 1, MK 2, WA 1.1 und WA 1.2 sind bauliche und/oder technische Vorkehrungen zu treffen, die sicherstellen, dass hinsichtlich der Erschütterungseinwirkungen des U-Bahnbetriebs die maßgeblichen Anhaltswerte gemäß DIN 4150, Teil 2 vom Juni 1999, Tabelle 1,

- für Kerngebiete tags $KBFT_r \leq 0,10$ bzw. nachts $KBFT_r \leq 0,07$
- für allgemeine Wohngebiete tags $KBFT_r \leq 0,07$ bzw. nachts $KBFT_r \leq 0,05$

sowie hinsichtlich der Einwirkungen des sekundären Luftschalls die Immissionsrichtwerte 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.

§ 20 Lärmschutz

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 und WA 1.2 dürfen an den Hausseiten an der nördlichen und östlichen Baulinie keinerlei Fenster von im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Räumen zugelassen werden, so dass keine nach TA Lärm maßgeblichen Immissionsorte entstehen können.

§ 21 Grünordnung allgemein

- (1) Für Baumpflanzungen in Baumgräben sollen diese mit einer Mindestbreite von 3,00 m ausgeführt werden. Bei Einzelstandorten in Belagsflächen ist für große Bäume eine Mindestpflanzfläche von 24 m², für mittelgroße Bäume und Obstbäume eine Mindestpflanzfläche von 16 m² vorzusehen.
Die Baumscheiben können überdeckt ausgeführt werden.

- (2) Von den Festsetzungen kann in Lage und Fläche geringfügig abgewichen werden, soweit die Abweichung grünordnerisch vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

§ 22

Grünordnung auf Baugrundstücken

- (1) Pro 200 m² der nicht überbauten Grundstücksflächen der Baugebiete ist mindestens ein großer oder mittelgroßer, standortgerechter Baum oder ein standortgerechter Obstbaum mit einem Mindeststammumfang von 20 - 25 cm zu pflanzen.
- (2) In den Vorgärten sind Koniferen unzulässig.
- (3) Die Randbereiche der Baugrundstücke entlang der öffentlichen Grünzüge, in denen vorgeschlagene Standorte für Bäume dargestellt sind, sind mit Obstbäumen in robusten lokalen Sorten, mit Wildobst- oder mit Zierobstgehölzen zu bepflanzen.
- (4) Dächer sind ab einer Fläche von 100 m² zu begrünen. Davon ausgenommen sind
- Gebäude über drei Geschosse in den Wohngebieten südlich der Straße U-1439
 - die KITA 2, KITA 3 und die Einrichtung für sozialen Gemeinbedarf sowie
 - notwendige technische Anlagen, für Erholungszwecke nutzbare Freibereiche auf den Dächern oder Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichtes.
- Bei der Dachbegrünung ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm vorzusehen.
- (5) Das Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen der Baugrundstücke ist auf den Baugrundstücken oberflächlich und möglichst breitflächig zu versickern, z.B. in Versickerungsmulden oder -gräben und in Grünflächen.
Ausnahmsweise können für die Versickerung Rigolen zugelassen werden, sofern nachgewiesen wird, dass die Flächen für nur oberflächige Versickerung nicht ausreichen, und dass wesentliche betriebliche Gründe dagegen stehen.
Die Pflicht zur Versickerung entfällt, soweit das Niederschlagswasser genutzt wird.
- (6) Belagsflächen sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung notwendig sind.
- (7) Feuerwehrezufahrten und ähnliche Belagsflächen sind, wo dies funktional möglich ist, mit wasserdurchlässigem Aufbau (z.B. Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfuge, Schotter, Splitt, Kies) herzustellen.
- (8) Der Anteil der Wohnungsgärten in den Wohngebieten darf jeweils maximal 50% der nicht überbauten Fläche betragen.
- (9) 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. Zugänge, Zufahrten, Wege, Terrassen und weitere für die Freiraumnutzung erforderlichen Belagsflächen sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.

§ 23

Grünordnung auf öffentlichen Grünflächen

Spieleinrichtungen sind in den öffentlichen Grünflächen auch außerhalb der durch Planzeichen festgesetzten Spielplätze zulässig.

§ 24

Grünordnung auf öffentlichen Verkehrsflächen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist für jeden Straßenzug je eine gesonderte Baumart zu verwenden.

§ 25

In-Kraft-Treten

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