

INTERNETFASSUNG - TEXTTEIL

Bebauungsplan
mit Grünordnung Nr. 1991

der Landeshauptstadt München

Domagkstraße (südlich),
ehemalige Güterbahntrasse/ zukünftige
Tramlinie 23 (westlich),
Dauerkleingartenanlage NO 26 (nördlich)
und Leopoldstraße (östlich)

Änderung des Beb.Pl.Nr. 955 und Teiländerung
des Beb.Pl.Nr. 1321

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

Satzung

des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1991
der Landeshauptstadt München

Domagkstraße (südlich),
ehemalige Güterbahntrasse / zukünftige Tramlinie 23 (westlich),
Dauerkleingartenanlage NO 26 (nördlich) und Leopoldstraße (östlich)

(Änderung des Beb. Pl. Nr. 955 und Teiländerung des Beb. Pl. Nr. 1321)

vom ..14.08.2009...

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 Domagkstraße (südlich), ehemalige Güterbahntrasse / zukünftige Tramlinie 23 (westlich), Dauerkleingartenanlage NO 26 (nördlich) und Leopoldstraße (östlich) wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 23.12.2008 (Planteil 1 und Planteil 2), angefertigt vom Städtischen Vermessungsamt am 05.08.2009, und diesem Satzungstext.
- (3) Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 955 (MüABl. 1974, S. 30) und die vom vorliegenden Bebauungsplan erfassten Teile des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1321 (MüABl. 1981, S. 124) werden durch diesen Bebauungsplan Nr. 1991 verdrängt.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

- (1) In den Allgemeinen Wohngebieten werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen mit Ausnahme von eigenen Hausverwaltungen ausgenommen.
- (2) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist im östlichen Teil des Bauraums auf einer Geschossfläche von ca. 440 m² eine Kindertagesstätte (2 Kindergartengruppen) in direkter Zuordnung zur Außenspielfläche von mindestens 500 m² ausschließlich zulässig. Im WA 3 ist im südlichsten Teil des Bauraums mit einer Geschossfläche von ca. 900 m² eine Kindertagesstätte (2 Kindergartengruppen, 2 Krippengruppen) in direkter Zuordnung zur Außenspielfläche von 740 m² ausschließlich zulässig.
- (3) In den Gewerbegebieten werden die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO zulässigen Lagerhäuser und Lagerplätze sowie Tankstellen ausgeschlossen.
- (4) In den Gewerbegebieten werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

- (5) Ausnahmsweise sind in den Gewerbegebieten im Erdgeschoss zur Versorgung des Gebietes ausschließlich mit Gütern des täglichen Bedarfs dienende Nachbarschaftsläden bis zu einer Verkaufsfläche von je 100 m² möglich.
- (6) Abweichend von Absatz (4) sind in den Gewerbegebieten GE 1 mit GE 4 ausnahmsweise Verkaufsflächen zulässig, wenn sie im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit in diesem Gebiet angesiedelten Handwerks- und / oder Gewerbebetrieb stehen und einen deutlich untergeordneten Flächenbedarf, maximal jedoch 250 m², haben.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

- (1) In den Baugebieten dürfen bei der Teilung von Grundstücken ausnahmsweise die im Plan festgesetzten Geschossflächenzahlen (GFZ) und die Grundflächenzahlen (GRZ) bei Einzelgrundstücken geringfügig überschritten werden, wenn durch entsprechende verbindliche Regelungen (Dienstbarkeiten) sichergestellt ist, dass die im Plan festgesetzte GFZ und GRZ im jeweiligen Baugebiet insgesamt eingehalten wird.
- (2) Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche darf durch die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zu ermittelnden Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb des Geländes, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden.
- (3) Im WA 2 ist eine Überschreitung der GRZ durch die Geh- und Radfahrrechtsflächen, die Freischankfläche sowie die oberirdische Stellplatzanlage zulässig.
- (4) Die Geschossfläche ist gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen unter voller Mitrechnung der Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich der zu ihnen gehörenden Umfassungswände zu ermitteln.
- (5) Eine Überschreitung der festgesetzten maximal zulässigen Geschossflächen infolge von festgesetzten Schallschutzmaßnahmen an den Balkonen der Westfassaden im WA 1 und WA 2 gemäß § 14 Absatz (4) der Satzung ist zulässig.
- (6) Bei Anordnung von Müllhäusern und Fahrradabstellrichtungen im Erdgeschoss von Gebäuden darf die festgesetzte GFZ um die hierfür benötigten Flächen überschritten werden.

§ 4

Bauweise

- (1) Entlang der Leopoldstraße und der Domagkstraße sind die Gebäude in den Gewerbegebieten in geschlossener Bauweise ohne Zwischenräume zu errichten, wobei jedoch zwischen dem GE 3 und dem GE 4 und innerhalb des GE 4 jeweils ein Zwischenraum zulässig ist, in dem jeweils eine Lärmschutzwand oder eine Lärmschutzbebauung zu errichten ist.
- (2) Der zwischen den Gewerbegebieten GE 3 und GE 4 festgesetzte Lärmschutzverbundbau bzw. die Lärmschutzwand hat eine lichte Durchfahrtshöhe von 4,5 m und eine Gesamthöhe von 18 m einzuhalten. Eine notwendige Feuerwehrezufahrt ist möglich.

- (3) Die Überbauung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zwischen den Baugebieten GE 3 und GE 4 ist jeweils zur Hälfte Bestandteil dieser Baugebiete.
- (4) Im GE 3 und GE 4 ist die Bebauung entlang der Baulinie zur Domagkstraße hin mit einer zwingenden Wandhöhe von 21 m zu errichten.
- (5) Entlang der internen Erschließungsstraßen sind in den Baugebieten GE 2 sowie im WA 1 bis WA 3 die Gebäude in geschlossener Bauweise ohne Zwischenräume zu errichten. Im WA 3 darf die geschlossene Bauweise auch an der rückwärtigen Baugrenze erfolgen.
- (6) In den Bereichen WA 2 mit WA 5 ist das 6. Obergeschoss als Terrassengeschoss mit einer maximalen Grundfläche von 2/3 des darunter liegenden Geschosses nur zulässig.
- (7) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 wird die Baukörpertiefe auf 14 m begrenzt. Hiervon ausgenommen sind die Kindertagesstätten sowie Schank- und Speisewirtschaften.

§ 5

Höhenlage der Gebäude

Die Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschosses von Gebäuden in den Wohngebieten darf maximal 0,15 m und von Gebäuden in Gewerbegebieten darf maximal 0,30 m über die jeweils angrenzende öffentliche Verkehrsfläche (Gehbahnhinterkante) angehoben werden.

§ 6

Dachform, Dachaufbauten, Antennen und Satellitenempfangsanlagen

- (1) Im gesamten Planungsgebiet sind nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 5 Grad zulässig. Dachüberstände sind bis zu 1 m zulässig.
- (2) Die Terrassengeschosse der Punkthäuser im WA 4 und WA 5 sind derart auszubilden, dass durch Materialwechsel und Rücksprung eine deutliche Ablesbarkeit gewährleistet ist. Nordseitig muss der Rücksprung mindestens 10 cm betragen.
- (3) Dachaufbauten sind nur für Aufzugsüberfahrten, Abgas-, Abluft- und Zuluftkamine, Lüftungs- und Klimaanlage, Antennen- und Satellitenempfangsanlagen, technische Anlagen für die Solarenergienutzung sowie für Dachausstiege bis zu einer Höhe von 3 m ab Dachoberfläche und bis zu einer Grundfläche von maximal 20 % der Fläche des darunter liegenden Geschosses zulässig. Diese sind allseits einheitlich zu verkleiden. Technische Anlagen für Solarenergienutzung (z.B. Solarzellen, Sonnenkollektoren) sind über diese Flächenbegrenzung hinaus zulässig.
- (4) Die Dachaufbauten sind um mindestens 3 m von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abzurücken.
- (5) Antennen und Satellitenempfangsanlagen sind ausschließlich auf den Dächern zulässig.

§ 7

Höhenentwicklung

- (1) Die Wandhöhen beziehen sich auf die jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Gehbahnhinterkante).

- (2) Überschreitungen der Wandhöhen und der Zahl der Vollgeschosse durch Anlagen gemäß § 6 sind zulässig.

§ 8

Abstandsflächen

- (1) Im WA 2 sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO zwischen den beiden Bauräumen einzuhalten.
- (2) Im WA 4 und WA 5 sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten. Soweit bei Verwirklichung der vorgeschlagenen Baukörper die Abstandsflächen in diesen Gebieten die Mitte der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen überschreiten, werden diese bis zur Mitte der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen verkürzt.
- (3) Im WA 3 ist innerhalb des Bauraums eine Überschreitung der Abstandsflächen zwischen den Teilen des vorgeschlagenen Baukörpers in Ost-West-Richtung um 2 m zulässig. Im WA 3 wird zusätzlich eine Überschreitung der Abstandsflächen durch Terrassengeschosse nordseitig mit einer Geschosshöhe von maximal 3,25 m über dem 5. Vollgeschoss zugelassen.

§ 9

Stellplätze, Tiefgaragen, Zu- und Ausfahrten, Anlieferung

- (1) In den Gewerbegebieten dürfen Stellplätze nur im Umfang von 75 % der nach Art. 47 BayBO pflichtigen Stellplätze hergestellt werden. Ausgenommen hiervon sind Stellplätze für zulässige Wohnnutzungen.
- (2) In den Wohngebieten dürfen Stellplätze für Nicht-Wohnnutzungen nur im Umfang von 75 % der nach Art. 47 BayBO pflichtigen Stellplätze und für Wohnnutzungen nur die nach Art. 47 BayBO pflichtigen Stellplätze hergestellt werden. Darüber hinausgehend dürfen keine Stellplätze erstellt werden.
- (3) In den WA-Gebieten sind nur eingeschossige Tiefgaragen zulässig.
- (4) Die Decken der Tiefgaragen sind um mindestens 0,6 m unter das anschließende Geländeneiveau abzusenken und ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.
- (5) Bei der Pflanzung von großen Bäumen auf der Tiefgarage sind diese Bereiche pro Baum auf einer Fläche von mindestens 10 m² um insgesamt 1,20 m abzusenken und ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.
- (6) Ausnahmsweise sind geringfügige Abweichungen von den Grenzen der Tiefgaragen und von der Lage der Zu- und Ausfahrten zulässig, wenn technische Gründe diese erfordern und die Abweichung auch unter Wahrung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.
- (7) Die Entlüftung der Tiefgaragen im WA 4 und WA 5 hat über mechanische Be- und Entlüftungseinrichtungen über Dach der Punkthäuser zu erfolgen.
- (8) Bei natürlichen Be- und Entlüftungsanlagen von Tiefgaragen sind die Öffnungen in mindestens 4,5 m Entfernung von Aufenthaltsräumen sowie von Terrassen, Kinderspielplätzen sowie Freiflächen der Kindertagesstätten und soweit möglich am Rand von Freiflächen anzuordnen. Die Schächte sind bodenbündig zu gestalten.

- (9) Überdeckte Tiefgaragenzu- und ausfahrten sind bei massiver Ausführung dauerhaft zu begrünen oder transparent zu gestalten.
- (10) Für die Anlieferung der Gewerbebetriebe sind auf Privatgrund ausreichend große Anlieferungsflächen zum Wenden und Rangieren vorzusehen.

§ 10

Geh-, Fahr- und Radfahrrechtsflächen

- (1) Die Geh- und Fahrrechtsflächen sind an die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen höhen- gleich anzuschließen.
- (2) Von der festgesetzten Lage und Breite der Geh-, Fahr- und Radfahrrechtsflächen kann aus- nahmsweise abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfor- dern und wenn die Abweichung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öf- fentlichen Belangen und den Zielen der Planung vereinbar sind.
- (3) Die südlich am zentralen Park gelegene Geh- und Fahrrechtsfläche mit Tiefgaragenzufahrten kann mit einer Tiefgarage unterbaut werden.
- (4) In der Geh- und Fahrrechtsfläche südlich des Parks sind unter Beachtung notwendiger Ein- fahrtsbereiche für Feuerwehrezufahrten und der verkehrstechnisch vorgeschriebenen Fahr- bahnbreite mindestens 10 Besucherstellplätze als Parkplätze parallel zur Fahrbahn anzule- gen. Die Parkplätze sind mit mittelgroßen oder großen Baumpflanzungen gemäß § 15 Ab- satz (1) e) der Satzung zu gliedern. Innerhalb der Geh- und Fahrrechtszone sind mindestens 5 Baumpflanzungen nachzuweisen.
- (5) Die Geh-, Fahr- und Radfahrrechtsflächen müssen in einer für die Zufahrten von Feuerwehr- fahrzeugen ausreichenden Breite, Höhe und Befahrbarkeit hergestellt werden.

§ 11

Müllhäuser- und räume, Nebenanlagen

- (1) Müllhäuser und Fahrradabstellrichtungen in geeigneter Anzahl sind im Bereich der Ge- werbegebiete sowie in den WA 4 und WA 5 in den Gebäuden oder Tiefgaragen unterzu- bringen. In den übrigen Wohngebieten können sie ausnahmsweise als eigenständige Neben- anlagen errichtet werden, soweit eine Freiflächengestaltung gemäß den übrigen Satzungs- bestimmungen möglich ist. Flächen über Tiefgaragen sind dabei zu bevorzugen. Die Vorgär- ten sind davon freizuhalten.
- (2) Nebenanlagen und Müllhäuser sind einheitlich zu gestalten.
- (3) Andere Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der festgesetzten Bauräume zulässig.

§ 12

Untergeordnete Bauteile

In den Allgemeinen Wohngebieten können die Baugrenzen und Baulinien durch Balkone und ein- geschossige Erker um bis zu 2 m Tiefe sowie durch Terrassen um bis zu 3 m Tiefe bzw. 2,50 m in den Vorgärten auf maximal 1/3 der zugehörigen Außenwand bis zu einer Länge von 5 m je Balkon, Erker oder Terrasse überschritten werden.

Zulässig sind auch Übereckbalkone in o.g. Sinne mit einer Tiefe von bis zu 2 m, lotrecht gemessen von der zugehörigen Außenwand.

§ 13 Einfriedungen

- (1) Allgemeine Wohngebiete
 - a) Einfriedungen sind nur für Wohnungsgärten in einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig. Die Einfriedungen sind offen, ohne durchgehende Sockel mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zu gestalten und in Schnitthecken aus Laubgehölzen zu integrieren. In den Wohngebieten WA 4 und WA 5 sind dafür in den unmittelbar an öffentliche Straßen angrenzenden Wohnungsgärten einheitlich Rotbuchen (*Fagus sylvatica*) zu verwenden.
 - b) In den Wohngebieten sind Sichtschutzwände zulässig, die unmittelbar an die Gebäude anschließen und die eine maximale Tiefe von 2,5 m und eine maximale Höhe von 2 m nicht überschreiten dürfen. Sie sind einheitlich herzustellen.
 - c) Bei den Freiflächen der Kindertagesstätten im WA 2 und WA 3 sind offene Einfriedungen ohne durchgehende Sockel mit einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig.
- (2) Gewerbegebiete
 - a) Einfriedungen im Vorgartenbereich werden ausgeschlossen.
 - b) Außerhalb des Vorgartenbereichs sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.
 - c) Ausnahmsweise können in den Gewerbegebieten für Betriebe mit besonderen Sicherheitsbedürfnissen außerhalb der Vorgartenbereiche Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 2 m zugelassen werden.

§ 14 Lärmschutzmaßnahmen

- (1) Bei schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 müssen Schallschutzfenster mit Schalldämmlüftern im Bereich folgender Fassaden errichtet werden:
 - a) An der Südfassade des Gebäudes im nördlichen Bauraum des WA 1, an der Nord- und Südfassade des Gebäudes im südlichen Bauraum des WA 1 sowie an den Westfassaden der Gebäude im WA 1, solange die Bebauung des GE 1 nicht durchgeführt worden ist,
 - b) zusätzlich an der Westfassade des Gebäudes im westlichen Bauraum des WA 2, solange die Bebauung des GE 1 und GE 2 nicht durchgeführt worden ist,
 - c) an der Nordfassade der Gebäude im WA 5, solange die Bebauung des Teils des GE 4 westlich der zurückspringenden Baugrenze an der Domagkstraße und des GE 3 nicht vollständig errichtet ist.
- (2) Im WA 1 sind an der Westfassade bei Balkonen ab dem 3. Vollgeschoss Schallschutzverglasungen und -bauteile vorzusehen, solange die Bebauung des GE 1 nicht vollständig durchgeführt worden ist.
- (3) Im WA 1 sind an der Westfassade bei Balkonen ab dem 1. Vollgeschoss Schallschutzverglasungen und -bauteile vorzusehen, solange die Bebauung des GE 1 oder GE 2 nicht vollständig durchgeführt worden ist.
- (4) In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise möglichen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter an den von den Hauptstraßen abgewandten Fassaden anzuordnen.

(5) a) Festsetzungen der Emissionskontingente in den Gewerbegebieten

In den Gewerbegebieten sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingente L_{EK} in dB	
	tags	nachts
GE 1	56	41
GE 2	58	43
GE 3	56	41
GE 4	56	41

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 4591:2006-12, Abschnitt 5. Die Anwendung der Relevanzgrenze nach DIN 45691:2006-12, Absatz 5 ist nicht zulässig.

b) Festsetzung der Zusatzkontingente in den Gewerbegebieten

Der Bezugspunkt der Zusatzkontingente wird mit folgendem Wert (Gauß-Krüger-System) festgelegt:

$$R = 4469453$$

$$H = 5338375$$

mit folgenden Winkeln (O° = Osten und gegen den Uhr zeigersinn)

$$\text{Sektor A: } 47^\circ / 135^\circ$$

$$\text{Sektor B: } 135^\circ / 238^\circ$$

Für die im Plan dargestellten Richtungssektionen A und B erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor k	Zusatzkontingent $L_{EK, \text{zus}}$ in dB							
	GE 1		GE 2		GE 3		GE 4	
	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
A	0	0	0	0	9	9	9	9
B	4	4	2	2	0	0	0	0

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 4591:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k L_{EKi} durch $L_{EKi} + L_{EK, \text{zus}, k}$ zu ersetzen ist.

§ 15**Grünordnung**

(1) Allgemeine Festsetzungen

- a) Die Freiflächen der Baugrundstücke sind einschließlich der Decken der Tiefgaragen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.

- b) Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- c) Von den Festsetzungen kann in Lage und Form abgewichen werden, soweit die Abweichung grünordnerisch vertretbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- d) Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.
- e) Die Mindestpflanzgrößen für als zu pflanzen festgesetzte Bäume betragen:
- für große Bäume (Endwuchshöhe > 20 m) 20/25 cm Stammumfang,
 - für mittelgroße Bäume (Endwuchshöhe 10-20 m) 18/20 cm Stammumfang,
 - für kleine Bäume (Endwuchshöhe < 10 m) 16/18 cm Stammumfang.
- f) Bei Pflanzung von großen Bäumen in Belagsflächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 24 m² vorzusehen.
- g) Dächer sind ab einer Fläche von 100 m² zu begrünen. Dies gilt nicht bei Anordnung notwendiger technischer Anlagen, nutzbarer Freibereiche auf den Dächern oder Oberlichte. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdecke von 10 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen.
- h) Die vorgesehene Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen ist vom Bauherrn in einem gesonderten Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der gemäß § 1 Abs. 5 Bauvorlagenverordnung mit dem Bauantrag einzureichen ist.
- (2) Öffentliche Grünflächen
- a) Ost-West-Grünzug
- Die im Plan hinweislich dargestellten Baumreihen sind analog zur Straßenbaumreihe auf der Straßensüdseite mit alleeartigem Charakter herzustellen.
- b) Zentrale Grünfläche zwischen den Bereichen WA 4 und WA 5
- Die zentrale Grünfläche ist parkartig zu gestalten mit großzügigen Rasenflächen, Gehölzen sowie Aufenthaltsbereichen (Treffpunkte, Spielflächen und sonstige Erholungseinrichtungen).
 - Es ist mindestens ein Bereich für Erwachsenenspiel sowie zwei Bereiche für Kinderspiel zu schaffen.
 - Analog der Abgrenzung zu den privaten Freiflächen ist der öffentliche Park im Süden zum verkehrsberuhigten Bereich hin mit einer 1,6 m hohen geschnittenen Rotbuchenhecke abzugrenzen.
- c) Nord-Süd-Grünzug
- Die Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen sind als trockener, besonnter Magerrasen unter Berücksichtigung des Gehölzbestandes anzulegen und zu pflegen. Neupflanzungen sind unter Beachtung der Anforderungen für Magerrasenstandorte nur als Einzelbäume oder lockere Gruppen aus Arten der natürlichen Vegetation (z.B. Stieleiche, Waldkiefer, Birke, Feldahorn, Schlehe, Eberesche) vorzunehmen.

- Die Fläche ist zu den westlich angrenzenden Wegeflächen durch geeignete Abschirmungsmaßnahmen (z.B. sitzhohle Trockenmauern, Gabionen, Schotterflächen) abzugrenzen.
- Der wegemäßige Anschluss einer Trambahnquerung zur Parkstadt Schwabing ist herzustellen, ebenso wie der an die Tram-Haltestelle im Nordosten.

(3) Straßenbäume

- a) Innerhalb der Straßenverkehrsflächen im südlichen in Ost-West-Richtung verlaufenden Bereich der U – 1638 sind standortgemäße, große Laubbäume einer einheitlichen lichtdurchlässigen Art (z.B. Robinie, Gleditschie) in Baumgräben mit einer Mindestbreite von 3 m und in einem Regelabstand von 10 - 12 m zu pflanzen.
- b) Innerhalb der sonstigen Straßenverkehrsflächen sind standortgemäße, mittelgroße Laubbäume einer einheitlichen lichtdurchlässigen Art (z.B. Robinie, Gleditschie) in Baumgräben mit einer Mindestbreite von 2,5 m und einem Regelabstand von 10 - 12 m zu pflanzen.

(4) Private Freiflächen

- a) In den Bereichen WA 1 mit WA 3 ist je angefangene 200 m² Freifläche mindestens ein standortgemäßer großer oder mittelgroßer Laubbaum zu pflanzen. Im Plan als zu erhalten oder zu pflanzen festgesetzte Bäume können darauf angerechnet werden.
- b) In den Bereichen WA 4 und WA 5 ist je angefangene 300 m² Freifläche ein standortgemäßer Laubbaum außerhalb der Vorgartenbereiche zu pflanzen. Die im Plan als zu erhalten oder zu pflanzen festgesetzten Bäume können darauf angerechnet werden.
- c) In den Bereichen GE 1 sind mindestens 28 %, in den Gebieten GE 2 und GE 3 mindestens 30 % und im Bereich GE 4 mindestens 20 % der Grundstücksflächen als nicht unterbaute begrünte Freiflächen herzustellen.
- d) Im GE 4 sind im unmittelbaren Anschluss an die Platzfläche befestigte Freischankflächen bis zu einer Tiefe von 25 m zulässig. Diese sind entsprechend außerhalb des Bauraums und mit einer Überschreitung der zulässigen GRZ möglich.
- e) Die Art der festgesetzten Baumpflanzungen in den Bereichen GE 3 und GE 4 entlang der Straßenverkehrsflächen müssen in der Art den Baumpflanzungen innerhalb dieser Straßenverkehrsflächen entsprechen.
- f) Zwischen den Bereichen GE 1 und WA 1 sowie zwischen den Bereichen GE 2 und WA 2 sind wie im Plan festgesetzt auf einer Mindestbreite von 10 m dichte Gehölzpflanzungen aus standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern vorzusehen.
- g) Die hinweislich dargestellten Bäume entlang des südlichen Geltungsbereichs der Bereiche GE 2 und WA 2 sind entweder als Teil der Gesamtkulisse zu erhalten oder bei Beseitigung durch standortgerechte, heimische Baumpflanzungen zu ersetzen.
- h) Wohnungsgärten in den Bereichen WA 1, WA 4 und WA 5 sind nur innerhalb der im Plan als Hinweis dargestellten Flächen als gärtnerisch genutzte Teile der Freiflächen der Baugrundstücke, die einzelnen Nutzerinnen und Nutzern der Wohnungen dieser Baugrundstücke zur Verfügung stehen, zulässig.

- i) Die Wohnungsgärten der Bereiche WA 2 und WA 3 als gärtnerisch genutzte Teile der Freiflächen der Baugrundstücke, die einzelnen Nutzerinnen und Nutzern der Wohnungen dieser Baugrundstücke zur Verfügung stehen, dürfen maximal 33 % der Freiflächen der Baugrundstücke umfassen.
- j) Die den Erdgeschosswohnungen zugeordneten Wohnungsgärten der Bereiche WA 2 und WA 3 dürfen nur eine maximale Tiefe von 6 m haben.
- k) Innerhalb der Vorgärten der Allgemeinen Wohngebiete sind keine Feuerwehraufstellflächen zulässig. In den Bereichen GE 1 und GE 2 werden in der Vorgartenzone nur parallel zur Westfassade Feuerwehrezufahrts- und -aufstellflächen zugelassen. Im GE 4 sind nur entlang der Nordfassade Feuerwehrezufahrts- und -aufstellflächen in Verbreiterung der dazu auch verwendbaren Geh- und Radfahrrechtsflächen zulässig. In der südwestlichen Vorgartenzone des GE 4 und der südöstlichen Vorgartenzone des GE 3 werden Feuerwehrezufahrts- und -aufstellflächen nur in den Bereichen ohne der Darstellung „große Bäume zu pflanzen“ zugelassen.
- l) Für die in den Gebieten WA 4 und WA 5 im Plan festgesetzten, zu pflanzenden kleinen Bäume sind Zierapfel-Sorten zu verwenden.
- m) Die Abgrenzung zum zentralen Park in den Bereichen WA 4 und WA 5 ist durch eine geschnittene Rotbuchenhecke mit einer Endhöhe von 1,6 m zu gestalten.

§ 16

Abgrabungen und Aufschüttungen

- (1) Abgrabungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig. Die Höhenlage des natürlichen Geländes ist zu erhalten.
- (2) Davon ausgenommen sind die Freiflächen für die Kindertagesstätten KITA 1 und KITA 2 in den Bereichen WA 2 und WA 3, bei denen im Rahmen einer kindgerechten Gestaltung der Außenanlagen Geländemodellierungen in angemessenem Umfang möglich sind.

§ 17

Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur am Ort der Leistung im Bereich des Erdgeschosses und 1. Obergeschosses zulässig.
- (2) Werbeanlagen sind in den Gewerbegebieten in den Gebieten GE 1 mit GE 4 im Bereich des Erdgeschosses und 1. Obergeschosses sowie im Gebiet GE 4 zur Domagkstraße alternativ im 2. und 3. Obergeschoss zulässig. In den Gewerbegebieten sind Werbeanlagen nur am Ort der Leistung in anderen Geschossen zulässig.
- (3) Werbeanlagen sind nur auf den Seiten zulässig, die den Straßenverkehrsflächen zugewandt sind.
- (4) Werbeanlagen müssen sich in ihrer Anordnung, in Umfang, Größe, Form und Farbgebung sowie Materialwahl in die Architektur und in das Straßen- und Ortsbild einfügen. Sie dürfen die Fassade der Gebäude nicht dominieren und müssen sich diesen unterordnen.

- (5) Werbeanlagen in den Wohngebieten dürfen eine maximale Fläche von 0,5 m² pro Werbeanlage nicht überschreiten. Ausnahmsweise kann eine größere Anlage zugelassen werden, sofern es sich um einen, der Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienenden Betrieb handelt.
- (6) Werbeanlagen sind in den Gewerbegebieten über dem 1. Obergeschoss und im GE 4 zur Domagkstraße über dem 3. OG nur in Form von Firmenlogos und / oder Firmennamen in Einzelbuchstaben und nur bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m im Brüstungsbereich zulässig.
- (7) Fensterflächen über dem Erdgeschoss und im GE 4 zur Domagkstraße alternativ außerhalb des 2. Obergeschosses sind grundsätzlich von Werbeanlagen freizuhalten.
- (8) Die Errichtung von Werbeanlagen über der Dachkante der Gebäude ist unzulässig, insbesondere auch nicht an, auf oder im Bereich von Dachaufbauten.
- (9) Werbeanlagen und Fassadenbeleuchtungen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbung, sich bewegende Werbeanlagen (wie zum Beispiel Light-Boards, Videowände) sowie Skybeamer, Laserstrahler, Konturbeleuchtung und ähnliche sind unzulässig.
- (10) Eine Beleuchtung im Zusammenhang mit Werbeanlagen, die in das kartierte Biotop entlang der Straßenbahntrasse hineinwirkt, muss so gestaltet sein, dass der Schutz nachtaktiver Insekten gewährleistet ist.
- (11) Eine farbige Beleuchtung von Fassaden oder von Teilen der Fassaden ist unzulässig.
- (12) Freistehende Werbeanlagen und Hinweisschilder sind auf eine Anlage, ausnahmsweise zwei, je Eingang zu beschränken. Sind mehrere Hinweisschilder notwendig, sind diese in Form einer Sammelanlage zu errichten.
Die Anlagen dürfen dabei eine Höhe von 3,50 m und eine Breite von 1,20 m nicht überschreiten.
- (13) Großplakate und Spanntücher sind unzulässig.
- (14) Bis zu drei Fahnenmasten sind mit einer maximalen Höhe von 10 m nur in den Gewerbegebieten am Ort der Leistung in direkter Zuordnung zum Haupteingang zulässig.
- (15) Werbeanlagen auf öffentlichem Grund sind unzulässig.

§ 18

Baugenehmigungspflicht für handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben

Die Genehmigungsfreistellung gemäß Art. 58 BayBO wird für handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben ausgeschlossen.

§ 19

In-Kraft-Treten

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