

INTERNETFASSUNG - TEXTTEIL

Bebauungsplan
mit Grünordnung Nr. 1930b

der Landeshauptstadt München

Baierbrunner Straße (östlich),
Rupert-Mayer-Straße (südlich),
Colmarer Straße (westlich),
St.-Wendel-Straße (westlich),
Siemensallee (nördlich)

(Teiländerung der Beb.Pl.Nr. 303b, 1250, 1930a)

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

Satzungstext

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930 b
der Landeshauptstadt München

Baierbrunner Straße (östlich),
Rupert-Mayer-Straße (südlich),
Colmarer Str. (westlich),
St.-Wendel-Straße (westlich),
Siemensallee (nördlich)
(Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 303b, 1250, 1930a)
vom...29.03.2011.....

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. 81 und 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) und des § 11 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) folgende Satzung:

§ 1

Bebauungsplan mit Grünordnung

- (1) Für den Bereich Baierbrunner Straße (östlich), Rupert-Mayer-Straße (südlich), Colmarer-Straße (westlich), St.-Wendel-Straße (westlich), Siemensallee (nördlich) wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan mit Grünordnung besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 02.11.2010, angefertigt vom Städtischen Vermessungsamt am.....26.01.2011..... und diesem Satzungstext.
- (3) Die vom vorliegenden Bebauungsplan erfassten Teile der für das Planungsgebiet geltenden, gemäß § 173 Abs.3 Bundesbaugesetz (BBauG) übergeleiteten einfachen Bebauungspläne werden durch diesen Bebauungsplan Nr. 1930b aufgehoben.
- (4) Die vom vorliegenden Bebauungsplan erfassten Teile der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 303b (MüABl. Nr.19 vom 10.07.1973, Seite 117), Nr. 1250 (MüABl. Nr. 33 vom 30.11.1979, Seite 244/245) und Nr. 1930a (MüABl. Nr.17 vom 20.06.2006, Seite 199) werden durch diesen Bebauungsplan Nr. 1930b verdrängt.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

- (1) Gemeinbedarfsfläche Grundschule, Kindertageseinrichtung, Freizeiteinrichtung

Die Gemeinbedarfsfläche dient der Unterbringung einer Grundschule einschließlich Tagesheim, von Kindertageseinrichtungen und dazugehörigen Nebeneinrichtungen wie Sport- und Freispielflächen. Zulässig ist untergeordnet auch eine Freizeiteinrichtung mit altersunabhängigen Angeboten.

(2) Kerngebiet

- a) Im Kerngebiet MK sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Parkhäuser, die nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sowie die nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht zulässig.
- b) Im Kerngebiet MK sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig. Ausgeschlossen werden Vergnügungsstätten mit sexuellen Darbietungen, wie z.B. Striptease-Lokale, Porno-/Sexfilm-Kinos, Videotheken mit Videokabinen.
- c) Im Kerngebiet MK sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Bordelle nicht zulässig.
- d) Im Kerngebiet MK sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe nur im Erdgeschoss allgemein zulässig. In ersten Obergeschoss sind Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig.
- e) Im Kerngebiet MK sind ab dem 3. Obergeschoss auch sonstige Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO zulässig.

(3) Sonstiges Sondergebiet (SO) „Pflegezentrum“

- a) Das Sondergebiet (SO) „Pflegezentrum“ dient der Unterbringung eines Pflegeheims einschließlich einer beschützenden Station und von Stationen für sonstige pflegebedürftige Menschen.
- b) Zulässig sind auch
 - eine Pflegeschule,
 - therapeutische und pflegerische Einrichtungen sowie
 - Wohnungen für Pflegepersonal, Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
- c) Ebenfalls zulässig sind Küchen-, Technik-, Verwaltungs-, Neben- und Lagerräume, eine Cafeteria, eine Kapelle und notwendige Freiflächen.
- d) Sonstige Wohnungen mit pflegegerechter Ausstattung sind ab dem 2. Obergeschoss auf maximal 3.700 m² zulässig, sofern sie dem Pflegezentrum räumlich und organisatorisch zugeordnet sind.

(4) Allgemeine Wohngebiete WA 1.1 bis WA 1.4 und WA 2

- a) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 bis WA 1.4 und WA 2 sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- b) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1.3 ist als Gemeinbedarf eine Kindertageseinrichtung, bestehend aus einem dreigruppigen Kindergarten mit einer Geschossfläche von 650 m² und dazu gehöriger Außenspielfläche im parallel zur Bahnlinie verlaufenden Abschnitt des mit dem Höhenbezugspunkt von 553,00 m Höhe über Normalnull (ü. NN) festgesetzten Bauraumes unterzubringen. Die Außenspielfläche ist mit einer Mindestgröße von 750 m² im unmittelbaren Anschluss an die Kindertageseinrichtung auf deren Ostseite anzuordnen.

(5) Gewerbegebiet GE

- a) Im Gewerbegebiet GE sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Handelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Bordelle, Spielhallen, Wettbüros, die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen sowie die nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig. Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Lagerplätze sind nicht zulässig,

sofern sie als selbstständige Anlagen betrieben werden.

- b) Im Gewerbegebiet GE sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.
- c) Abweichend von a) sind Handelsbetriebe zulässig, wenn sie im unmittelbar räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder anderen Gewerbebetrieb innerhalb des Gewerbegebietes stehen und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- d) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sind nur zulässig, wenn sie zu einem Betrieb innerhalb des Gewerbegebietes gehören und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

- (1) Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mit zu rechnen.
- (2) Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben gemäß § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO die Flächen von Tiefgaragenzu- und -abfahrten unberücksichtigt.
- (3) Die festgesetzte Geschossfläche im Kerngebiet MK kann gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO bei Errichtung einer gemäß § 22 Abs. 1 eingehausten Anlieferungzone ausnahmsweise um deren Fläche, höchstens aber um bis zu 1.000 m² auf maximal 20.950 m² Geschossfläche überschritten werden.
- (4) Die festgesetzte Geschossfläche in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 bis 1.4 und WA 2 kann gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO durch jeweils im Erdgeschoss vorgesehene Fahrradabstellräume und Räume zur Aufbewahrung fester Abfallstoffe sowie um Räume für einen Bewohnertreff ausnahmsweise um die Fläche der Räume einschließlich der zu ihnen gehörenden Umfassungswände überschritten werden. Dabei darf die jeweils festgesetzte Geschossfläche je 100 m² zu errichtender Geschossfläche für Fahrradabstellräume um maximal 3 m² und für Räume zur Aufbewahrung fester Abfallstoffen um maximal 1 m² überschritten werden. Für die Einrichtung eines Bewohnertreffs kann die festgesetzte Geschossfläche des jeweiligen Allgemeinen Wohngebietes um maximal 100 m² überschritten werden.
- (5) In den einzelnen Baugebieten dürfen die jeweils festgesetzten Grundflächen (GR) durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen überschritten werden bis zu einer Grundfläche von insgesamt

12.000 m² auf der Gemeinbedarfsfläche
 6.250 m² im Kerngebiet MK,
 5.000 m² im sonstigen Sondergebiet SO
 8.800 m² im Allgemeinen Wohngebiet WA 1.1,
 10.000 m² im Allgemeinen Wohngebiet WA 1.2,
 16.350 m² im Allgemeinen Wohngebiet WA 1.3,
 8.400 m² im Allgemeinen Wohngebiet WA 1.4,
 5.300 m² im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 und
 22.000 m² im Gewerbegebiet GE.

§ 4

Höhenentwicklung

Die im Planungsgebiet festgesetzten Wandhöhen für die durch die Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung abgegrenzten Bereiche beziehen sich auf die Höhenkoten im jeweiligen Bereich.

§ 5

Überbaubare Grundstücksflächen und Durchgänge von Gebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA 2

- (1) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1.3 kann ausnahmsweise für die integrierte Kindertageseinrichtung die Überschreitung der östlichen Baugrenze im Erdgeschoss um bis zu 5,00 m auf einer Länge von maximal 60,00 m zugelassen werden.
- (2) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 bis WA 1.4 und im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind abweichend von § 21 Absatz 6 Durchgänge in Form von Öffnungen zwischen den Gebäuden nur in einer Breite von mindestens 2,50 m bis maximal 6,00 m ab Gebäudelängen von mindestens 25,00 m zulässig. Die Durchgänge sind mit einer lichten Höhe von mindestens 5,00 m zu errichten. Notwendige Fenster zu Aufenthaltsräumen sind in diesen Bereichen nur ausnahmsweise zulässig, wenn eine ausreichende Belichtung, Belüftung und der Brandschutz sowie der notwendige Schallschutz gewährleistet ist.

§ 6

Dachform und Dachbegrünung

- (1) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 bis WA 1.4 und im Allgemeinen Wohngebiet WA 2, im Kerngebiet MK und im sonstigen Sondergebiet (SO) „Pflegezentrum“ sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 10° zulässig.
- (2) Im Gewerbegebiet GE sind Sheddächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 15° sowie Flachdächer zulässig .
- (3) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° sind ab einer Fläche von 100 m² mindestens extensiv zu begrünen.
Hiervon sind Flächen für technische Dachaufbauten (mit Ausnahme technischer Anlagen für aktive Solarenergienutzung nach § 7 Absatz 6), Dachterrassen und untergeordnete Dachaufbauten in Verbindung mit Dachterrassen sowie die Gebäude mit festgesetzten Wandhöhen von 46,5 m bis 49,9 m Höhe ausgenommen.
- (4) Abweichend von § 6 Abs. 3 sind im Kerngebiet MK Flachdächer und flach geneigte Dächer von Gebäudeteilen mit einer Wandhöhe von bis zu 20,5 m ab einer Fläche von 100 m² als nutzbare Dachgärten zu gestalten und intensiv mit Rasen, Stauden und Sträuchern zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke (einschließlich Dränschicht) von 30 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Flächen für Dachaufbauten gemäß § 7 Abs. 4 und 5 sowie Belagsflächen.

§ 7

Dachaufbauten

- (1) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 bis WA 1.4 und im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind über die festgesetzte Wandhöhe hinaus als Dachaufbauten nur Dachausstiege zu Dachterrassen einschließlich Abstellräumen und technische Dachaufbauten zulässig. Sie dürfen eine maximale Höhe von 3,20 m über ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachfläche

nicht überschreiten. Sie sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Gebäudeaußenkanten abzurücken. Umfassungen von Dachterrassen über der zulässigen Wandhöhe sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Gebäudeaußenkanten abzurücken.

- (2) Dachausstiege von Wohnungen zu Dachterrassen dürfen eine maximale Größe von 16 m² einschließlich evtl. geplanter Abstellräume jeweils nicht überschreiten.
- (3) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 bis WA 1.4 und im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 dürfen Dachausstiege zu Dachterrassen einschließlich Abstellräumen sowie technische Dachaufbauten mit Ausnahme der technischen Anlagen nach § 7 Abs. 6 insgesamt eine Größe von maximal 15 % des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten.
- (4) Auf der Gemeinbedarfsfläche, im Kerngebiet MK, im sonstigen Sondergebiet SO „Pflegezentrum“ und im Gewerbegebiet GE sind über die festgesetzte maximale Wandhöhe hinaus als Dachaufbauten nur Dachausstiege zu Dachterrassen einschließlich Abstellräumen sowie technische Dachaufbauten zulässig. Sie dürfen eine maximale Höhe von 3,50 m über ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachfläche nicht überschreiten. Sie dürfen mit Ausnahme der technischen Anlagen nach § 7 Abs. 6 eine Größe von maximal 25 % des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten. Sie sind um das Maß ihrer Höhe von den Gebäudeaußenkanten abzurücken.
- (5) Technische Dachaufbauten sind in den jeweiligen Baugebieten nur zulässig, sofern sie den Nutzungen in den Gebäuden dienen, ihrer Art und ihrem Zweck nach mit der Nutzung der darunter liegenden Gebäude in Zusammenhang stehen und nur auf einem Dach errichtet werden können.
- (6) Technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung wie Solarzellen, Sonnenkollektoren, Wärmeenergieerückgewinnung sind ohne Flächenbegrenzung zulässig. Sie sind um das Maß ihrer Höhe von den Außenkanten der darunter liegenden Dachfläche zurückzusetzen.
- (7) Antennen- und Satellitenanlagen sind ausschließlich auf den Dächern zulässig und mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Außenkanten der darunter liegenden Dachfläche zurückzusetzen.
- (8) Ausnahmsweise dürfen Dachaufbauten die in Absatz 1 und Absatz 4 festgesetzten Höhen um bis zu 1,00 m überschreiten, wenn dies aus technischen und/oder brandschutztechnischen Gründen erforderlich ist.

§ 8

Bauliche Gestaltung

- (1) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 bis WA 1.4 sind an den Gebäuden mit einer festgesetzten Wandhöhe von 42,50 m bis 49,90 m Balkone nicht zulässig. Ausnahmsweise können bei Loggien auch offene Vortritte bis 0,75 m vor der Fassade zugelassen werden.
- (2) Im den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 bis WA 1.4 sind an den Gebäuden mit einer als Höchstmaß festgesetzten Wandhöhe von 16,50 m
 - an den nach Norden orientierten Fassaden im WA 1.1 und WA 1.4,
 - an den nach Osten orientierten Fassaden im WA 1.1 und WA 1.2,
 - an den nach Süden orientierten Fassaden im WA 1.2 und WA 1.3 sowie
 - an den nach Westen orientierten Fassaden im WA 1.3 und WA 1.4
 Balkone nicht zulässig.

- (3) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 und im Kerngebiet MK sind an den Gebäuden
- an den jeweils nach Norden orientierten Fassaden,
 - an den zur Baierbrunner Straße orientierten Fassaden sowie
 - an den zur Bahnfläche orientierten Fassaden
- Balkone nicht zulässig.
- (4) Im Sonstigen Sondergebiet SO „Pflegezentrum“ sind Balkone an den nach außen gewandten Fassaden nicht zulässig.
- (5) Abweichend von Abs. 1 bis 4 sind Balkone an den Ecken von Gebäuden zulässig, wenn diese 2-seitig umfasst sind und nicht über die Baufluchten (Fassadenfläche) hinaus ragen.

§ 9

Nebenanlagen

- (1) In den Baugebieten werden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO zur Versorgung der Gebiete mit Elektrizität (Trafostationen) nur innerhalb der Bauräume, der Tiefgaragen und der Flächen für Stellplätze sowie der Flächen für Müll zugelassen.
- (2) In der Fläche für Gemeinbedarf sind Nebenanlagen für die Grundschule, die Kindertageseinrichtung und die Freizeiteinrichtung nur innerhalb des Bauraums zulässig.
- (3) Im Kerngebiet MK, im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 und im Sonstigen Sondergebiet "Pflegezentrum" sind oberirdische Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO, mit Ausnahme von Anlagen nach Art. 7 BayBO (Kinderspielplätze) sowie von Tiefgaragen-Notausgängen, in die Baukörper zu integrieren. Anlagen nach Art. 7 BayBO (Kinderspielplätze) sowie Tiefgaragen-Notausgänge sind jedoch nur innerhalb der Fläche für Tiefgaragen zulässig.
- (4) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 bis WA 1.4 sind oberirdische Nebenanlagen für Müll nur in den Bauräumen und in den im Plan festgesetzten Flächen zulässig.
- (5) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 bis WA 1.4 sind außerhalb der Bauräume nur zulässig:
- Nebenanlagen für die Kindertageseinrichtung,
 - Anlagen nach Art. 7 BayBO (Kinderspielplätze),
 - Aufstellflächen für Müllbehälter zur Bereitstellung am Abholtag an den Tiefgaragenzu- und -ausfahrten,
 - Tiefgaragen-Notausgänge.
- (6) Sonstige Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauGB, insbesondere Gartenhäuser, sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 bis WA 1.4 und im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ausgeschlossen.
- (7) In den Wohnungs- und Gemeinschaftsgärten in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 bis WA 1.4 und im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist je Gartenparzelle eine Aufbewahrungsbox bis zu einer Länge von 2,15 m, einer Breite von 0,80 m und einer Höhe von 1,20 m zulässig.
- (8) Im Gewerbegebiet GE sind Nebenanlagen nur innerhalb der Bauräume zulässig.

§ 10**Werbeanlagen - Allgemeine Festsetzungen für alle Baugebiete**

- (1) Werbeanlagen müssen sich in Umfang, Größe, Form und Farbgebung sowie Materialwahl in die Architektur der Gebäude und in das Straßen- und Ortsbild einfügen.
- (2) Fensterflächen sind von Werbeanlagen freizuhalten.
- (3) Die Errichtung von Werbeanlagen über den realisierten Wandhöhen der Gebäude oder den Oberkanten der Attika ist unzulässig. Somit sind auch Werbeanlagen in Form von Aufbauten an und auf dem Dach sowie auf den Technikgeschossen unzulässig.
- (4) Werbeanlagen an der Fassade und in den Freibereichen der Baugebiete in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbung, sich bewegende Werbeanlagen (wie z.B. Light-Boards, Videowände, Skybeamer), Laserstrahler und ähnliche Einrichtungen sind unzulässig.

§ 11**Werbeanlagen im Kerngebiet MK**

- (1) Werbeanlagen sind nur zulässig
 - a) an den jeweiligen Gebäuden oder
 - b) als freistehende Werbeanlagen gemäß nachfolgenden Bestimmungen.
- (2) Werbeanlagen und Werbung an Gebäuden dürfen über dem Erdgeschoss nur in Form von Firmenlogos oder Firmennamen in Einzelbuchstaben mit einer Schrifthöhe von höchstens 0,60 m angebracht werden.
- (3) In den Zugangsbereichen an der Baierbrunner Straße sind im Kerngebiet MK insgesamt zwei freistehende Werbeanlagen auch außerhalb des Bauraums zulässig.
An der dem nördlichen Park zugewandten Seite des Kerngebietes MK ist eine freistehende Werbeanlage im Zugangsbereich zulässig. Sie ist auch außerhalb des Bauraums zulässig.
- (4) Freistehende Werbeanlagen sind nur für ansässige Nutzungen zulässig. Die Höhe darf 3,50 m, die Fläche 6 m² nicht überschreiten.

§ 12**Werbeanlagen und Hinweistafeln in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 mit WA 1.4 und WA 2 und im Sonstigen Sondergebiet (SO) „Pflegezentrum“**

- (1) Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.
- (2) Werbeanlagen sind nur bis zum Brüstungsbereich des ersten Obergeschosses zulässig.
- (3) Werbeanlagen dürfen eine Fläche von 0,50 m² pro Werbeanlage nicht überschreiten. Ausnahmsweise können größere Anlagen zugelassen werden, sofern es sich um einen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 oder Abs. 3 BauNVO zulässigen Betrieb handelt.
- (4) Abweichend von Abs. 3 sind im Sonstigen Sondergebiet (SO) „Pflegezentrum“ für die in § 2 Abs. 3 Buchstabe a festgesetzte Nutzung („Pflegezentrum“) als Werbeanlagen am Gebäude ein Logo und ein Namenszug in Einzelbuchstaben mit einer Schrifthöhe von höchstens 0,60 m zulässig.
- (5) Zulässig sind auch außerhalb der Bauräume freistehende Hinweistafeln, die als Leitsystem dienen und eine Höhe von 2,00 m bzw. eine Fläche von 0,50 m² nicht überschreiten.

§ 13

Werbeanlagen im Gewerbegebiet GE

- (1) Freistehende Werbeanlagen sind außerhalb des Bauraums nicht zulässig. Abweichend davon ist pro Stichstraße ein Sammelhinweisschild zulässig. Die Höhe darf 3,50 m, die zulässige Fläche 6 m² nicht überschreiten.
- (2) Pro Baugrundstück ist lediglich eine freistehende Werbeanlage pro Baugrundstück mit einer Höhe von bis 3,50 m zulässig. Die zulässige Fläche darf 6 m² nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen sind Fahnenmasten innerhalb der Bauräume mit einer Höhe von bis zu 12,00 m.

§ 14

Fahrradabstellplätze

- (1) Für Nichtwohnnutzung sind Fahrradabstellplätze in ausreichender Anzahl innerhalb der Bauräume oder in Tiefgaragen nachzuweisen. Sie müssen leicht erreichbar und gut zugänglich sein. Auf Art. 46 Abs. 2 BayBO bei Wohnnutzung wird hingewiesen.
- (2) Im Kerngebiet MK im Bereich entlang der Baierbrunner Straße sowie in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 bis WA 1.4 und WA 2 sind weitere Fahrradabstellplätze (Besucherstellplätze) außerhalb von Gebäuden nur als offene Fahrradabstellanlagen im Bereich der Zugänge auch außerhalb der Bauräume zulässig. Überdachte oder eingebaute Fahrradabstellanlagen sind außerhalb der Bauräume unzulässig. Der Nachweis von Abstellräumen nach Art. 46 Abs. 2 BayBO bleibt hiervon unberührt.

§ 15

Flächen für Gemeinschaftsmüll

Die in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 bis WA 1.4 jeweils festgesetzte Fläche für Gemeinschaftsmüll (GM) dient als gemeinschaftliche Aufstellfläche für Mülltonnen des jeweiligen Allgemeinen Wohngebietes zur vorübergehenden Bereitstellung zum Abholtag.

§ 16

Stellplätze für Kfz, Tiefgaragen, Grundstücksein- und -ausfahrten

- (1) Die nach Art. 47 BayBO erforderlichen Stellplätze sind im Kerngebiet MK, in dem Sonstigen Sondergebiet (SO) "Pflegezentrum" und in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 bis WA 1.4 und im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 in Tiefgaragen bzw. Gemeinschaftstiefgaragen herzustellen.
- (2) Die nach Art. 47 BayBO erforderlichen Stellplätze sind im Gewerbegebiet GE und in der Gemeinbedarfsfläche als oberirdische Stellplätze oder in Tiefgaragen nur innerhalb der Bauräume herzustellen.
- (3) Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Bauräume zulässig.
- (4) Die Anzahl der zu schaffenden Stellplätze wird für Nichtwohnnutzungen auf 75 % der nach Art. 47 BayBO erforderlichen Stellplätze beschränkt. Dies gilt nicht für Nutzungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sowie für das Sonstige Sondergebiet (SO) "Pflegezentrum".
- (5) Tiefgaragen sind nur innerhalb der festgesetzten Bauräume und in den im Plan umgrenzten Flächen für Tiefgaragen bzw. Gemeinschaftstiefgaragen zulässig. Tiefgaragenzu- und -abfahrten sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 bis WA 1.4 und im Allgemeinen

Wohngebiet WA 2 und dem Kerngebiet MK in die Gebäude zu integrieren.
In den Bauräumen mit einer festgesetzten Wandhöhe von 42,50 bis 49,90 m sind Tiefgaragenzu- und -abfahrten nicht zulässig.

- (6) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 bis WA 1.4 sind Gemeinschaftstiefgaragen für die jeweils in den Bauräumen des jeweiligen Baugebietes zulässigen Gebäude zu errichten.
- (7) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 bis WA 1.2 sind jeweils mindestens zwei Tiefgaragenzu- und -abfahrten oder jeweils mindestens eine Tiefgaragenzufahrt und eine Tiefgaragenabfahrt zu errichten.
- (8) Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 und das Kerngebiet MK ist eine Gemeinschaftstiefgarage für die jeweils in den Bauräumen des Kerngebietes MK und des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 zulässigen Gebäude zu errichten.
- (9) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 und im Kerngebiet MK ist jeweils mindestens eine Tiefgaragenzu- und -abfahrt zur Gemeinschaftstiefgarage zu errichten.
- (10) Tiefgaragenzugänge sind nur in den Gebäuden zulässig. Ausgenommen hiervon sind Notausgänge.
- (11) Einhausungen oder Überdachungen von Tiefgaragen-Notausgängen sind nicht zulässig.
- (12) Die Decken von Tiefgaragen sind außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen mindestens 0,60 m unter das Geländeniveau abzusenken und ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.
- (13) Bei Pflanzung von großen Bäumen auf den Tiefgaragen sind diese Bereiche pro Baum auf einer Fläche von mindestens 10 m² mindestens 1,20 m hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.
- (14) Bei Pflanzung der gemäß § 32 Abs. 2 als zu pflanzen festgesetzten Bäumen auf Tiefgaragen sind diese Bereiche pro Baum auf einer Fläche von mindestens 10 m² um mindestens 1,20 m abzusenken und ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.

§ 17

Dienstbarkeitsflächen

- (1) Für die im Plan als dinglich zu sichernden gekennzeichneten Flächen (G + R) wird ein Geh- und Radfahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt.
- (2) Für die im Plan als dinglich zu sichernde gekennzeichnete Fläche (FB) wird ein Fahrrecht zu Gunsten der Anwohner festgesetzt.
- (3) Für die im Plan als dinglich zu sichernden gekennzeichneten Flächen (L) wird ein Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zur Führung einer Gasleitung festgesetzt.
- (4) Von der festgesetzten Lage und Größe der Dienstbarkeitsflächen kann ausnahmsweise geringfügig abgewichen werden, wenn beispielsweise technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

§ 18

Aufschüttungen / Abgrabungen

- (1) Aufschüttungen und Abgrabungen in geringem Umfang (Geländemodellierungen) sind nur zulässig zur
 - a) Gestaltung der Außenspielflächen von Grundschule, Kindertageseinrichtungen und Freizeiteinrichtung,

- b) Gestaltung der Spielplätze im Kerngebiet MK und den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 bis WA 1.4 und dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2,
 - c) Gestaltung der Spielplätze in den öffentlichen Grünflächen,
 - d) Gestaltung der Gemeinschaftsgärten und Freiflächen in den Flächen parkartig zu gestalten und zu bepflanzen der Allgemeinen Wohngebiete WA 1.1 bis WA 1.4,
 - e) Gestaltung der öffentlichen Grünfläche beiderseits der Bahnlinie
 - f) Gestaltung der öffentlichen Grünfläche an der Colmarer Straße
- (2) Aufschüttungen und Abgrabungen zur Geländeanpassung sind zum Anschluss des Sondergebiets an die Baierbrunner Straße und der öffentlichen Grünfläche an die Bahnunterführung zulässig.

§ 19

Einfriedungen

- (1) Auf der Gemeinbedarfsfläche sind nur offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Entlang der Baierbrunner Straße sind Einfriedungen nur innerhalb des Bauraums, ansonsten entlang der Grundstücksgrenzen zulässig.
- (2) Im Kerngebiet MK sind Einfriedungen ausgeschlossen.
- (3) Im Sonstigen Sondergebiet (SO) "Pflegezentrum" und im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind entlang der Baierbrunner Straße und entlang der Dienstbarkeitsfläche Einfriedungen nur innerhalb des Bauraums sowie für die Wohnungsgärten im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 zulässig. Es sind nur offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m sowie für die Wohnungsgärten des Allgemeinen Wohngebiets WA 2 auch Schnitthecken aus Laubgehölzen zulässig. Ausnahmsweise sind Abweichungen von der zulässigen Höhe möglich, wenn besondere Sicherheitsansprüche dies erfordern.
- (4) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 bis WA 1.4 sind Einfriedungen von Wohnungsgärten einheitlich als offene Metallzäune mit einer Höhe von bis zu 1,50 m zu errichten. Diese sind mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen.
- (5) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 bis WA 1.4 sind Einfriedungen von Gemeinschaftsgärten als Schnitthecken aus Rotbuche (*Fagus sylvatica*) mit einer je Allgemeinem Wohngebiet WA 1.1 bis WA 1.4 einheitlichen Höhe von mindestens 1,50 m bis maximal 2,00 m herzustellen. Zusätzlich können zur Innenseite der Gemeinschaftsgärten bis zu 1,50 m hohe offene Metallzäune angeordnet werden. Für Spielplätze sind Schnitthecken mit einer Höhe von 1,0 m zulässig.
- (6) Als Sichtschutz zwischen Wohnungsgärten sind nur einheitlich gestaltete Sichtschutzelemente bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Länge von 3,00 m im Anschluss an die Gebäude zulässig.
- (7) Im Gewerbegebiet GE sind Einfriedungen entlang der Baugrenzen als Schnitthecken aus Kornelkirsche (*Cornus mas*) mit einer Höhe von 1,80 m herzustellen. Zusätzlich können zur Innenseite bis zu 1,80 m hohe offene Metallzäune angeordnet werden.
- (8) Abweichend von Absatz 7 sind an den Grundstücksgrenzen innerhalb der Bauräume im Gewerbegebiet GE Einfriedungen als offene Metallzäune ohne Heckenpflanzungen zulässig.
- (9) Abweichend von den Absätzen 1 bis 4 sind entlang der Bahnanlagen Einfriedungen als offene Metallzäune mit einer Höhe von bis zu 1,50 m zulässig.
- (10) In den öffentlichen Grünflächen sind für Spielplätze sowie Bolzplätze/lärmintensive Spielbereiche erforderliche Schutzzäune zulässig.

§ 20**Schallschutzmaßnahmen für alle Baugebiete (Allgemeine Wohngebiete WA 1.1 bis 1.4 und Allgemeines Wohngebiet WA 2, Sonstiges Sondergebiet (SO) "Pflegezentrum", Kerngebiet MK sowie Gewerbegebiet GE und Gemeinbedarfsfläche)**

- (1) Zur erforderlichen Belüftung sind bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109, die ausschließlich Fenster aufweisen, an denen der Beurteilungspegel von 50 dB(A) in der Nacht überschritten wird, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen vorzusehen, welche das erforderliche Schalldämmmaß nach DIN 4109 nicht verschlechtern.
- (2) Abweichend von Abs. 1 kann ausnahmsweise zugelassen werden, dass die schallgedämmten Lüftungseinrichtungen entfallen können, wenn durch zusätzliche abschirmende Bauteile an Gebäuden erreicht wird, dass vor den Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von nachts 45 dB(A) nicht überschritten werden.
- (3) Die Anordnung von Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen im Sinne der DIN 4109 in den Bereichen, an denen Verkehrslärm-Beurteilungspegel von größer 65/60 dB(A) (Tag/Nacht) auftreten, ist nur dann zulässig, wenn durch Schallschutzkonstruktionen (z.B. Wintergärten, verglaste Vorbauten) gewährleistet wird, dass vor diesen Fenstern unter Einrechnung der Zuschläge für die erhöhte Störwirkung von lichtzeichengeregelten Kreuzungen und Einmündungen ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) nicht überschritten wird.
- (4) Tiefgaragenrampen sind in allen Baugebieten mit Ausnahme des Gewerbegebietes GE schallabsorbierend auszukleiden (Absorptionsgrad $\alpha = 0,6$ bei 500 Hz.). Bei der Errichtung von Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind lärmarme Entwässerungsrinnen sowie Garagentore zu verwenden, die dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen.
- (5) Lärmschutzwände sind gemäß ZTV-Lws 06 (Zusätzliche technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden vom 08.02.2007) hochabsorbierend mit einem Absorptionsgrad von mindestens 8 dB(A) auszubilden.

§ 21**Schallschutzmaßnahmen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 bis WA 1.4 und Allgemeines Wohngebiet WA 2**

- (1) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1.4 dürfen an den Nordfassaden der Gebäude keine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume, wie Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, angeordnet werden.
- (2) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 dürfen an den Nordfassaden der Gebäude zum Kerngebiet MK sowie an den Westfassaden der Gebäude zur Baierbrunner Straße auf einer Länge von 45 m gemessen von der nördlichen Baulinie in Richtung Süden keine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume, wie Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, angeordnet werden.
- (3) Abweichend von Abs. 2 ist die Anordnung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen, wie Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer an den Westfassaden der Gebäude zur Baierbrunner Straße zulässig, wenn durch Schallschutzwände, Schallschutzschirme oder vergleichbare Schallschutzkonstruktionen gewährleistet wird, dass vor diesen Fenstern ein Beurteilungspegel von 55/40 dB(A) (Tag/Nacht) gemäß TA Lärm nicht überschritten wird.
- (4) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1.4 dürfen an oder vor den Nordfassaden der Gebäude keine Balkone, Loggien, Terrassen oder vergleichbare Außenwohnbereiche angeordnet werden.
- (5) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1.4 dürfen an oder vor den Ostfassaden der Gebäude auf einer Länge von 12,00 m und an den Westfassaden der Gebäude auf einer Länge von 7,00 m,

gemessen von der nördlichen Baugrenze in Richtung Süden, keine Balkone, Terrassen oder vergleichbare Außenwohnbereiche angeordnet werden.

- (6) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 bis WA 1.4 sind Gebäude im Bereich mit einer festgesetzten maximalen Wandhöhe von 16,50 m und im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Gebäude im Bereich mit einer festgesetzten maximalen Wandhöhe von 22,50 m durchgehend ohne Zwischenräume zwischen den Gebäuden zu errichten mit Ausnahme der nach § 5 Absatz 2 zulässigen Durchgänge.
- (7) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1.3 ist entlang der südlichen und südwestlichen Grundstücksgrenze eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,00 m, bezogen auf den Höhenbezugspunkt 554,00 m ü. NN, in einer Gesamtlänge von 115,00 m, davon 80,00 m parallel zur Siemensallee und 35,00 m parallel zur Bahnlinie, herzustellen.
- (8) Wohnungsgärten, Gemeinschaftsgärten und Spielplätze sind nur lärmabgewandt, im jeweiligen Binnenbereich der Allgemeinen Wohngebiete WA 1.1 bis WA 1.4 und des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 zulässig.

§ 22

Schallschutzmaßnahmen im Kerngebiet MK

- (1) Die nur innerhalb des Bauraums zulässige Anlieferungszone im Kerngebiet MK einschließlich der Zu- und Abfahrt, des Rangierbereichs und der Entladezone ist einzuhausen (bewertetes Schalldämm-Maß $R'w$ mindestens 26 dB; fugendichter Anschluss der Bauteile).
- (2) Im Kerngebiet MK dürfen an den Westfassaden der Gebäude zur Baierbrunner Straße keine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume von Wohnungen, wie Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, angeordnet werden.
- (3) Abweichend von Abs. 2 ist im Kerngebiet MK die Anordnung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen, wie Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern zulässig, wenn durch Schallschutzwände, Schallschutzschirme oder vergleichbare Schallschutzkonstruktionen im Bauraum gewährleistet wird, dass vor diesen Fenstern ein Beurteilungspegel von 60/45 dB(A) (Tag/Nacht) gemäß TA Lärm nicht überschritten wird.

§ 23

Schallschutzmaßnahmen auf der Fläche für Gemeinbedarf

- (1) Entlang der Baugrenzen der Gemeinbedarfsfläche sind, sofern nicht Gebäude in mindestens gleicher Höhe errichtet werden, in folgenden Bereichen Schallschutzwände mit einer Höhe von 9,00 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt von 551,50 m Höhe über Normalnull (ü. NN) zu errichten:
 - entlang der gesamten nördlichen Baugrenze,
 - entlang der westlichen Baugrenze bis zu einer Entfernung von 55,00 m, gemessen von der nördlichen Baugrenze nach Süden,
 - entlang der östlichen Baugrenze bis zu einer Entfernung von 75,00 m, gemessen von der nördlichen Baugrenze nach Süden und dann im südlichen Anschluss mit einer Höhe von 2,00 m über GOK auf einer Länge von 35,00 m weiterzuführen.
- (2) Die Anordnung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen wie Klassenzimmern, Gruppenräumen, Schlafräumen ist nur zulässig, wenn durch Schallschutzwände, Gebäude in mindestens gleicher Höhe oder vergleichbare Schallschutzkonstruktionen gewährleistet ist, dass vor diesen Fenstern ein Beurteilungspegel von 55 dB(A) am Tag durch Gewerbelärm gemäß TA Lärm nicht überschritten wird. Dies gilt insbesondere auch auf den dem Lärm zugewandten Seiten von Gebäuden, die nach Abs. 1 anstelle von Schallschutzwänden

errichtet werden können. Zum Schutz von Flächen, die dem Aufenthalt im Freien dienen, ist, sofern nicht durch die Festsetzungen gemäß Abs. 1 und Abs. 2 bereits Schallschutzmaßnahmen vorgesehen sind, entlang der Baugrenzen, eine Abschirmung (Lärmschutzwand oder –wall) mit einer Höhe von 2,00 m über Geländeoberkante (GOK) der Freifläche zu errichten. Werden statt dessen Gebäude in mindestens der gleichen Höhe errichtet, kann dort auf die Errichtung einer Lärmschutzwand verzichtet werden.

- (3) Abweichend von Abs. 1 und 2 sind einzelne Unterbrechungen in den Schallschutzwänden oder Durchgänge durch Gebäude mit einer maximalen Breite von 5,00 m zulässig.

§ 24

Schallschutzmaßnahmen im Gewerbegebiet

- (1) Im Gewerbegebiet GE sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags noch nachts überschreiten.
- (2) Schallemissionskontingente L_{EK} in dB(A) tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr):

Bezogen auf		L_{EK} in dB	
Teilfläche	Fläche	tags	nachts
TF GE	37.670 m ²	56	41

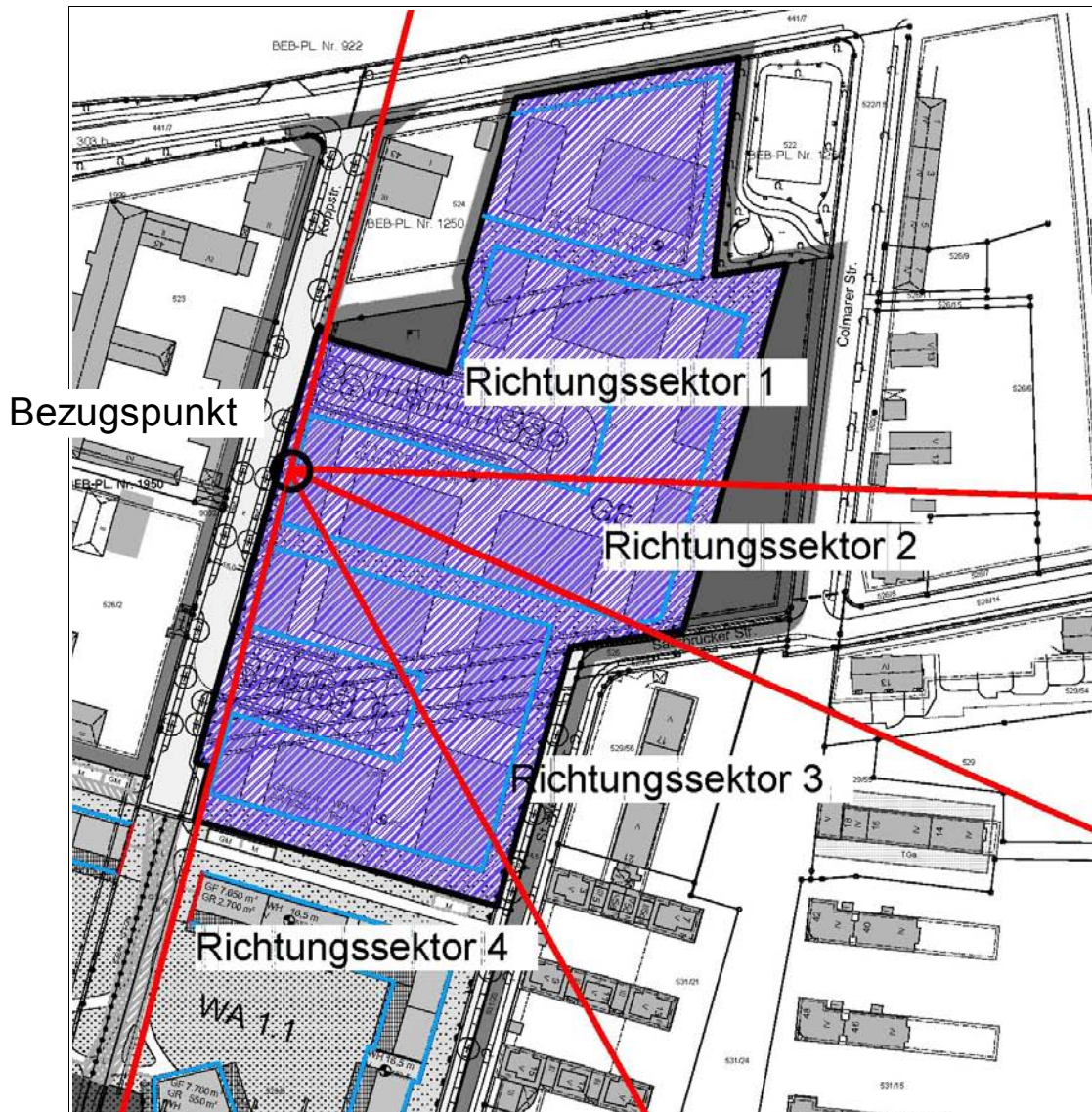
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Die Anwendung der Relevanzgrenze nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, ist nicht zulässig.

Für die im Folgenden definierten Richtungssektoren 1 bis 4 erhöht sich das Emissionskontingent L_{EK} um folgende Zusatzkontingente (siehe Abbildung A):

Richtungssektor k	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ in dB	
	Tag	Nacht
1	2	2
2	4	4
3	2	2
4	2	1

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 $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

Abbildung A



Legende:

Bezugspunkt der Richtungssektoren (Gauß-Krüger-System):

X = 47557,38

Y = 55047,96

Winkel der Richtungssektoren:

Richtungssektor 1 15° / 92°

Richtungssektor 2 92° / 114°

Richtungssektor 3 114° / 151°

Richtungssektor 4 151° / 195°

- (3) Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind in

dem mit dem Höhenbezugspunkt von 551,00 m ü. NN festgesetzten Bauraum an der St.-Wendel-Straße entlang der östlichen Baugrenze gemessen in Richtung Westen in einer Tiefe von 20,00 m nicht zulässig.

§ 25

Schallschutzmaßnahmen auf öffentlichen Grünflächen

Auf der öffentlichen Grünfläche an der U-1572 Straße ist im Bereich des festgesetzten Bolzplatzes/ lärmintensiven Spielbereichs eine Streetball-Anlage mit einem Korb zulässig. Eine Skateranlage oder vergleichbar lärmintensive Anlagen sind ausgeschlossen.

§ 26

Vorsorgemaßnahmen Elektromagnetische Felder

- (1) Im Kerngebiet MK, dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 und dem Sonstigen Sondergebiet (SO) "Pflegezentrum" sind in Wohnungen schutzbedürftige Aufenthaltsräume, wie Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, von der östlichen Baugrenze gemessen in Richtung Westen, auf einer Tiefe von 4,50 m nicht zulässig.
- (2) Auf der Fläche für Gemeinbedarf sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume, insbesondere Unterrichts-, Schlaf- und Ruheräume, von der östlichen Baugrenze in Richtung Westen, gemessen auf eine Tiefe von 18,50 m nicht zulässig.
- (3) Abweichend von § 9 Abs. 1 sind Nebenanlagen, die zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität (Trafostationen) dienen, in Bauräumen nur zulässig sofern sie in einem Mindestabstand von 10 m zu Kindertageseinrichtungen errichtet werden.

§ 27

Belichtung im Kerngebiet MK sowie im Allgemeinen Wohngebiet WA 2

- (1) Im Kerngebiet MK sind Wohnungen in Gebäuden nicht ausschließlich zu belichten
 - über die Westfassade entlang der Baierbrunner Straße sowie
 - über die Nordfassade zur öffentlichen Grünfläche.
- (2) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Wohnungen nicht ausschließlich zu belichten
 - im östlichen Bauraum entlang der Bahnlinie über die dem Innenhof zugewandte Westfassade sowie
 - im westlichen Bauraum entlang der Baierbrunner Straße auf einer Länge von 45 m gemessen von der nördlichen Baugrenze in Richtung Süden über die der Baierbrunner Straße zugewandten Westfassade.

Im westlichen Bauraum entlang der Baierbrunner Straße auf einer Länge von 20 m gemessen von der südlichen Baugrenze in Richtung Norden sind Wohnungen sowohl über die Westfassade wie auch die Ostfassade zu belichten.

§ 28

Grünordnung

- (1) Die Bepflanzung und Begrünung des Planungsgebiets ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.

- (2) Bäume innerhalb von Belagsflächen sind in mindestens 24 m² große, spartenfreie und offen durchwurzelbare Baumscheiben zu pflanzen. Befestigte, überdeckte Baumscheiben sind zulässig.
- (3) Die Mindestpflanzgrößen für als zu pflanzen festgesetzte Bäume betragen:
 - für große Bäume (Endwuchshöhe größer 20 m) 20 – 25 cm Stammumfang,
 - für mittelgroße (Endwuchshöhe 10 - 20 m) und kleine Bäume (Endwuchshöhe kleiner 10 m) 18 – 20 cm Stammumfang,
- (4) Die Mindestpflanzqualität für als zu pflanzen festgesetzte Hecken beträgt jeweils entsprechend der vorgesehenen Heckenhöhe:
 - von 1,50 m bis 2 m: Mindestpflanzgröße 150 - 175 bis 175 - 200 cm, einreihig, 3 Stück / m,
 - von 1 m bis 1,5 m: Mindestpflanzgröße 100 - 125 bis 150 - 175 cm, einreihig, 3 Stück / m,
 - 1 m: Mindestpflanzgröße 100 - 125 cm, einreihig, 3 Stück / m.
- (5) Von den planlichen Festsetzungen sowie den Festsetzungen der § 28 bis § 35 der Satzung kann in Lage, Fläche und den zu verwendenden Baumarten 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.

§ 29

Grünordnung Baugrundstücke

- (1) Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die jeweils angrenzenden Festsetzungen der Grünordnung entsprechend.
- (2) Die nach Art. 7 Abs. 2 BayBO herzustellenden Kinderspielplätze sind ausschließlich in den jeweiligen Baugebieten nachzuweisen.
- (3) Die als Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen festgesetzten Bereiche sind als offene Kiesflächen unter besonderer Berücksichtigung der Standortansprüche der Zauneidechse bzw. als Magerrasenflächen anzulegen und zu gestalten. Schnitthecken (Rotbuche – *Fagus sylvatica*) in einer Höhe von 1 m bis 1,50 m entsprechend den nach § 32 Abs. 5 festgesetzten Hecken sind zulässig.
- (4) Offene Stellplätze sind mit Bäumen einzugrünen sowie mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Für je 5 Stellplätze ist ein großer Laubbaum im Bereich der Stellplätze zu pflanzen.
- (5) Die Gestaltung der Freiflächen sowie die Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sind in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der gemäß § 1 Abs. 4 der Bauvorlagenverordnung mit den Bauunterlagen einzureichen ist.

§ 30

Grünordnung Gemeinbedarfsfläche

Pro angefangene 200 m² der nicht überbauten Grundstücksfläche ist mindestens ein großer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

§ 31

Grünordnung Kerngebiet MK, Allgemeines Wohngebiet WA 2 und sonstiges Sondergebiet (SO) „Pflegezentrum“

- (1) Pro angefangene 200 m² der nicht überbauten Grundstücksflächen ist mindestens ein großer

bzw. mittelgroßer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Der Anteil an großen Bäumen muss mindestens 1/4 aller Bäume betragen.

- (2) Für die als Flächen zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Bereiche außerhalb des Bauraums und der Fläche für Tiefgarage sind Bäume der folgenden Artenliste zu verwenden:

Fagus sylvatica	Rotbuche
Juglans regia	echte Walnuss
Pinus nigra	Schwarzkiefer
Quercus cerris	Zerreiche

- (3) Die im Plan als Flächen zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Bereiche sowie die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Rasenflächen mit Baumpflanzungen anzulegen. Von der Begrünung mit Rasen ausgenommen sind platzartig gestaltete Aufenthaltsbereiche der Freianlagen und Eingangsbereiche mit Repräsentativfunktion bzw. Bereiche vor Ladengeschäften.
- (4) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Wohnungsgärten nur bis zu einer Tiefe von 5,00 m, vorgelagert vor den lärmabgewandten Gebäudefassaden gemäß § 21 Abs. 8, zulässig.

§ 32

Grünordnung Allgemeine Wohngebiete WA 1.1 bis WA 1.4

- (1) Pro angefangene 200 m² der nicht überbauten Grundstücksflächen ist mindestens ein Baum gemäß folgender Artenliste zu pflanzen. Der Anteil an großen Bäumen muss mindestens 1/4 aller Bäume betragen.

Leitbaumarten

große Bäume:

Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus cerris	Zerreiche

mittelgroße Bäume:

Prunus avium ‚Plena‘	Vogelkirsche
----------------------	--------------

Nebenbaumarten

große Bäume:

Cedrus atlantica	Atlaszeder
Juglans regia	echte Walnuss
Metasequoia glyptostroboides	chin. Rotholz
Pinus nigra	Schwarzkiefer

mittelgroße und kleine Bäume:

Cercidiphyllum japonicum	Katsurabaum
Cercis siliquastrum	Judasbaum
Gymnocladus dioicus	Geweihbaum
Magnolia kobus	Kobushi-Magnolie
Malus floribunda	vielblütiger Apfel
Pyrus communis	Kultur-Birne

- (2) Entlang der Dienstbarkeitsflächen G+R und FB sind große Bäume der Artenliste gemäß Abs. 1 mindestens in folgender Anzahl zu pflanzen:

WA 1.1: 6 Stück
 WA 1.2: 9 Stück
 WA 1.3: 4 Stück
 WA 1.4: 5 Stück.

- (3) Die im Plan als Flächen parkartig zu gestalten und zu begrünen festgesetzten Bereiche sind als mit Wegen, Gemeinschaftsgärten und Hecken durchzogene Parkanlage zu gestalten. Sie sind mit Bäumen, Rasenflächen und Hecken zu bepflanzen.
- (4) Die im Plan als Flächen zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Bereiche sind als Rasen- oder Pflanzflächen mit Baumpflanzungen zu gestalten.
- (5) Die Freiflächen, die zu Verkehrsflächen bzw. zu Erschließungsanlagen orientiert sind (Vorgärten), sind im Bereich zwischen den Erschließungsanlagen bzw. den angrenzenden Verkehrsflächen und den Gebäuden mit Schnitthecken aus Rotbuche – *Fagus sylvatica* mit einer je Allgemeinem Wohngebiet WA 1.1 bis WA 1.4 einheitlichen Höhe von 1,00 m bis 1,50 m zu gestalten.
- (6) Wohnungsgärten sind nur bis zu einer Tiefe von 8,00 m und nur vorgelagert vor den jeweiligen Gebäudefassaden
 - bei der Randbebauung entlang den lärmabgewandten Gebäudefassaden zum Binnenbereich gemäß § 21 Abs. 8,
 - bei den Punkthäusern entlang allen Gebäudefassaden bis auf die Eingangsfassade, zulässig.

§ 33

Grünordnung Gewerbegebiet GE

- (1) Pro angefangene 200 m² der nicht überbauten Grundstücksflächen ist mindestens ein Baum gemäß folgender Artenliste zu pflanzen:

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Hopfenbuche
- (2) Die im Plan als Flächen zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Bereiche sind als Rasen-/ Wiesenflächen mit Baumpflanzungen anzulegen.
- (3) Im Gewerbegebiet sind weitgehend geschlossene Außenwandflächen ab einer Fläche von 50 m² mit ausdauernden Rank- bzw. Kletterpflanzen zu begrünen.

§ 34

Grünordnung öffentliche Grünflächen

- (1) Die öffentlichen Grünflächen beiderseits der Bahnanlage sind pro angefangene 200 m² mit mindestens einem Baum gemäß folgender Artenliste zu bepflanzen:

Leitbaumarten

<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Quercus cerris</i>	Zerreiche

Nebenbaumarten

<i>Cedrus atlantica</i>	Atlaszeder
<i>Gymnocladus dioica</i>	Geweihbaum
<i>Juglans regia</i>	echte Walnuss
<i>Metasequoia glyptostroboides</i>	chin. Rotholz
<i>Pinus nigra</i>	Schwarzkiefer

- (2) Die öffentlichen Grünflächen beiderseits der Bahnanlage sind mit Bäumen und Rasenflächen räumlich offen und parkartig zu gestalten. Abgrenzungen von Spielplätzen und Aufenthaltsbereichen sind mit Schnitthecken aus Rotbuche – *Fagus sylvatica* in einer Höhe von 1,0 m auszuführen.
- (3) Die öffentliche Grünfläche im Bereich der Colmarer Straße ist als Wiesen- oder Rasenfläche anzulegen und mit Baumpflanzungen zu gestalten. Pro angefangene 200 m² öffentlicher Grünfläche ist mindestens ein Baum gemäß folgender Artenliste zu pflanzen:

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Liquidambar styraciflua</i>	Amberbaum
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Alnus glutinosa</i>	Erle
<i>Populus nigra</i>	Schwarzpappel
<i>Salix alba</i>	Silberweide
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus intermedia</i>	Mehlbeere

§ 35

Grünordnung Verkehrsflächen

- (1) In der Verkehrsfläche der St.-Wendel-Straße sind mindestens 12 Bäume derselben Baumart wie im Bestand vorhanden zu pflanzen.
- (2) In den weiteren Verkehrsflächen ist jeweils mindestens folgende Anzahl von Bäumen zu pflanzen:
- Koppstraße: mindestens 16 Stück,
 - nördliche Stichstraße im Gewerbegebiet: mindestens 8 Stück,
 - südliche Stichstraße im Gewerbegebiet: mindestens 6 Stück.

Dabei sind folgende Arten zu verwenden:

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Hopfenbuche.

- (3) In der Baierbrunner Straße ist auf der östlichen Straßenseite eine Baumreihe in einem Regelabstand von 8 m in einem durchgehenden Baumgraben mit einer Mindestbreite von 3,0 m aus standortgerechten, großen Bäumen zu pflanzen.

§ 36

Mindestmaße für Baugrundstücke, Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche

- (1) Für Baugrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 bis WA 1.4 sowie im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird als jeweiliges Mindestmaß eine Breite von 10,00 m festgesetzt, mit dieser Mindestbreite muss das jeweilige Baugrundstück unmittelbar an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen.
- (2) Von der nach Abs. 1 festgesetzten Mindestbreite von 10,00 m kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn die Erschließung des Grundstückes gesichert ist.

§ 37

Verkehrsflächen innerhalb der öffentlichen Grünfläche zur Anbindung an die Bahnanlage im Zugangsbereich zum Bahnhof Siemenswerke

Von der festgesetzten Lage und Größe der Straßenverkehrsflächen zwischen Baierbrunner Straße und Bahnanlage sowie zwischen St.-Wendel-Straße und Bahnanlage kann ausnahmsweise geringfügig abgewichen werden, wenn beispielsweise technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

§ 38

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1930 b tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.