

## INTERNETFASSUNG - TEXTTEIL

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1954  
der Landeshauptstadt München

Schwere-Reiter-Straße (südöstlich)  
Infanteriestraße (südwestlich)  
Sankt-Barbara-Kirche (nordwestlich)  
Verlängerung Heißstraße  
inkl. Verkehrsfläche Verlängerung Heißstraße  
- Kreativquartier an der  
Dachauer Straße/Schwere-Reiter-Straße  
Teilbereich Kreativfeld -

(Teiländerung des Bebauungsplanes mit  
Grünordnung Nr. 1009b)

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

## **Satzungstext**

### **des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1954 der Landeshauptstadt München**

**Schwere-Reiter-Straße (südöstlich)**

**Infanteriestraße (südwestlich)**

**Sankt-Barbara-Kirche (nordwestlich)**

**Verlängerung Heißstraße**

**inkl. Verkehrsfläche Verlängerung Heißstraße**

**- Kreativquartier an der Dachauer Straße/Schwere-Reiter-Straße Teilbereich Kreativfeld -  
(Teiländerung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1009b)**

vom 27.06.2017

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) und der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) folgende Satzung:

#### **§ 1**

##### **Bebauungsplan mit Grünordnung**

- (1) Für den Bereich zwischen Schwere-Reiter-Straße (südöstlich), Infanteriestraße (südwestlich), Sankt-Barbara-Kirche (nordwestlich), inkl. Verkehrsfläche Verlängerung Heißstraße Teil Nord wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1954 besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 21.11.2016, angefertigt vom GeodatenService München am 22.03.2017 und diesem Satzungstext.
- (3) Die vom vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnung erfassten Teile des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1009b sowie die für das Planungsgebiet geltenden übergeleiteten Bebauungspläne gemäß § 173 Abs. 3 Bundesbaugesetz (BBauG) werden durch diesen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1954 verdrängt.

#### **§ 2**

##### **Art der baulichen Nutzung**

- (1) Festgesetzt werden ein Allgemeines Wohngebiet (WA), ein Mischgebiet (MI), ein Kerngebiet (MK) sowie eine Gemeinbedarfsfläche (Gemeinbedarf Grundschule und Kindertagesstätte). Das Allgemeine Wohngebiet besteht aus den Teilgebieten WA (1) bis WA (12). Das Kerngebiet gliedert sich in die Teilgebiete MK (1) und MK (2).
- (2) Im WA werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.
- (3) In WA (4) und WA (9) sind in den Gebäuden mit den festgesetzten Durchgängen im Erdgeschoss nur Nebeneinrichtungen wie Abstellräume, Gemeinschaftsräume und Räume zur Aufbewahrung fester Abfallstoffe zulässig.

- (4) Im MI sind Wohnungen im Erdgeschoss nicht zulässig.
- (5) Im MI sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 und Nr. 7 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- (6) Im MI sind Vergnügungsstätten mit sexuellem Charakter, Spielhallen, Wettbüros sowie Einzelhandelsbetriebe mit einem überwiegenden Sex- und Erotiksortiment nicht zulässig.
- (7) Im MK sind großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des §11 Abs. 3 BauNVO, Einzelhandelsbetriebe mit einem überwiegenden Sex- und Erotiksortiment, Wettbüros, Vergnügungsstätten, Tankstellen und Parkhäuser nicht zulässig.
- (8) Im MK (1) sind Wohnungen nur nach § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO zulässig.
- (9) Im MK (2) sind Wohnungen ausgeschlossen. Davon ausgenommen ist der Bauraum mit einer festgesetzten Wandhöhe von 36 m. Hier sind Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss zulässig.
- (10) Die Gemeinbedarfsfläche Grundschule und Kindertagesstätte dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen für eine Kindertagesstätte und einer Grundschule mit Räumen für ganztägige Betreuung einschließlich Sporthalle (auch für außerschulische Nutzungen) und Freisportanlagen einschließlich der diese Nutzungen ergänzenden Einrichtungen wie Verwaltungs-, Lager und Nebenräume und einer Hausmeisterwohnung.

### § 3

#### Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die festgesetzten Grundflächen dürfen nicht durch die Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO Satz 1 überschritten werden.  
Im WA dürfen die festgesetzten Grundflächen durch die Flächen, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind und die nicht gleichzeitig zur Erschließung der Gebäude erforderlich sind, überschritten werden.
- (2) Im WA darf die im Plan festgesetzte zulässige Geschossfläche durch folgende Nutzungen um die Fläche der Räume einschließlich ihrer Umfassungswände überschritten werden:
  - Abstellräume für Fahrräder, Kinderwagen und Mobilitätshilfen im Erdgeschoss
  - Gemeinschaftsräume
  - Räume zur Aufbewahrung fester Abfallstoffe im Erdgeschoss

Dabei darf die festgesetzte Geschossfläche je Teilgebiet um maximal 5% überschritten werden.

- (3) Die Flächen für Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.
- (4) Die nach § 10 Abs. 7 zulässigen Aufbauten für Dachausstiege und Abstellräume für die gemeinschaftliche Dachnutzung werden nicht auf die zulässige Geschossfläche angerechnet und dürfen die Anzahl der festgesetzten Vollgeschosse überschreiten.
- (5) Im MI kann im Bereich des Hochpunktes mit einer maximalen Wandhöhe von 32 m ausnahmsweise von der Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung um maximal 2 m abgewichen werden, sofern die ausreichende Belichtung des WA gewährleistet ist.

## § 4

### Höhenentwicklung und Wandhöhen

- (1) Im WA ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Oberkante Fertigfußboden OKFF) für Wohnungen 1,0 m über der Bezugshöhe zu errichten. Die Bezugshöhe entspricht je Baufeld (Teilgebiete mit einer Gemeinschaftstiefgarage) der gemittelten Höhe der Oberfläche der Heißstraße (Verlängerung) bzw. der U-1752, gemessen an der Grundstücksgrenze.
- (2) Im WA ist die Geländeoberkante der gemeinschaftlichen Innenhöfe 1,0 m über der Bezugshöhe wie in Abs. 1 Satz 2 definiert herzustellen.
- (3) Die festgesetzten Wandhöhen (WH)
  - a) im WA beziehen sich je Baufeld (Teilgebiete mit einer Gemeinschaftstiefgarage) auf die gemittelte Höhe der Oberfläche der Heißstraße (Verlängerung) bzw. der U-1752 (Nordost-Abschnitt), gemessen an der Grundstücksgrenze.
  - b) in der Gemeinbedarfsfläche Grundschule und Kindertagesstätte beziehen sich auf den Höhenbezugspunkt 516,0 m über NN.
  - c) im MI beziehen sich auf die gemittelte Höhe, gemessen an der Grundstücksgrenze entlang der Heißstraße (Verlängerung). Gemessen wird von der Oberfläche der projektierten Straßenverkehrsfläche (unterer Bezugspunkt) bis zur Oberkante der Attika (oberer Bezugspunkt).
- (4) Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen (TH/FH) im MK (1) beziehen sich auf den Höhenbezugspunkt 516,3 m über NN.
- (5) Die festgesetzten Wand-, Trauf- und Firsthöhen (WH/TH/FH) im MK (2) beziehen sich auf den Höhenbezugspunkt 516,0 m über NN.
- (6) Die festgesetzten Wandhöhen bei Flachdächern beziehen sich auf die Oberkante Attika.
- (7) Die gem. § 4 Abs. 2 und § 4 Abs. 5 festgesetzte Wandhöhe darf im WA in den Bauräumen mit einer festgesetzten Wandhöhe von 17,5 m und im MI in den Bauräumen mit einer festgesetzten Wandhöhe von 6 m und 12,5 m im Bereich von Dachterrassen und gemeinschaftlich genutzten Flachdächern durch eine Brüstung bzw. Absturzsicherung um bis zu 1,0 m überschritten werden.
- (8) In der Gemeinbedarfsfläche Schule und Kindertagesstätte kann die festgesetzte Wandhöhe um bis zu 3,5 m überschritten werden, sofern dies technisch oder betrieblich erforderlich ist und die höheren Gebäudeabschnitte mindestens um das Maß ihrer Höhenüberschreitung von den Außenkanten des Bauraums zurückgesetzt werden.

## § 5

### Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Im WA können die Baulinien mit Balkonen und Erkern um bis zu 0,5 m auf maximal ein Drittel der jeweiligen Gebäudeseite je Teilbaugebiet überschritten werden
- (2) Im WA können die Baulinien durch Hauseingangstreppe um bis zu 1,5 m auf maximal ein Drittel der jeweiligen Gebäudeseite je Teilbaugebiet überschritten werden.

- (3) Im MK (2) können die Baugrenzen des Bauraumes mit einer festgesetzten Wandhöhe von 36,0 m mit Balkonen und Erkern um bis zu 1,5 m auf maximal ein Drittel der jeweiligen Gebäudeseite überschritten werden.
- (4) Im MI können auf dem eigenen Grundstück die Baulinien mit Balkonen und Erkern um bis zu 0,5 m auf maximal ein Drittel der jeweiligen Gebäudeseite sowie die Baugrenzen mit Balkonen und Erkern um bis zu 1,5 m auf maximal ein Drittel der jeweiligen Gebäudeseite überschritten werden.
- (5) Die festgesetzten Durchgänge im WA (4) und WA (9) sind barrierefrei mit einer lichten Breite von mindestens 6,0 m und zweigeschossig, höchstens jedoch 7,5 m breit und 7,5 m hoch zu errichten und dauerhaft freizuhalten.

## **§ 6**

### **Nebenanlagen und Fahrradabstellplätze**

- (1) Im MK, im MI und im WA sind oberirdische Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO ausgeschlossen.  
Hiervon ausgenommen sind
  - im WA bis zu 10 offene Fahrradabstellplätze je Gebäude im Teilbaugebiet, im MK sowie im MI bis zu 20 offene Fahrradabstellplätze je Gebäude
  - Kinderspielplätze
  - Aufstellflächen für Müllbehälter zur vorübergehenden Bereitstellung am Abholtag.
- (2) In der Gemeinbedarfsfläche Grundschule und Kindertagesstätte sind oberirdische Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO für die Nebenanlagen und die Außenspielfläche der Kindertagesstätte sowie für offene Fahrradabstellplätze auch außerhalb des Bauraums zulässig.

## **§ 7**

### **Abstandsflächen**

- (1) Es gelten die Abstandsflächen, die sich aus der Planzeichnung des Bebauungsplans mit Grünordnung ergeben.
- (2) In der Gemeinbedarfsfläche Grundschule und Kindertagesstätte beträgt die Tiefe der Abstandsflächen innerhalb des Bauraumes 0,5 H.
- (3) Im WA sind innerhalb der Teilgebiete zwischen den Gebäuden Abstandsflächen von 0,5 H einzuhalten.

## **§ 8**

### **Kfz-Stellplätze und Tiefgarage**

- (1) Die nach Art. 47 BayBO notwendigen Stellplätze sind in Gemeinschaftstiefgaragen und in Tiefgaragen unterzubringen. Hiervon ausgenommen sind im Baugebiet MK je Teilbaugebiet und in der Gemeinbedarfsfläche Grundschule und Kindertagesstätte je 3 Behinderten-Kfz-Stellplätze sowie in der Gemeinbedarfsfläche Grundschule und Kindertagesstätte je ein Stellplatz für die Anlieferung der Grundschule und der Kindertagesstätte. Diese dürfen oberirdisch nachgewiesen werden.
- (2) Im WA, im MI, in der Gemeinbedarfsfläche Grundschule und Kindertagesstätte und in der Öffentlichen Grünfläche sind Gemeinschaftstiefgaragen bzw. Tiefgaragen in den Bauräumen und innerhalb der gekennzeichneten Flächen festgesetzt.

- (3) Im MK (2) ist eine Tiefgarage innerhalb der gekennzeichneten Fläche festgesetzt.
- (4) Die im MK (1) nach Art. 47 BayBO i.V.m. § 8 Abs. 8 dieser Satzung notwendigen Stellplätze sind in der Tiefgarage unterhalb der Öffentlichen Grünfläche nachzuweisen. Für die Zufahrt ist eine Unterbauung außerhalb der festgesetzten Umgrenzung für Nebenanlagen in Verbindung mit den festgesetzten Zu- und Ausfahrbereichen möglich.
- (5) Im WA und im MI sind die Tiefgaragenzu- und -ausfahrten und die Notausgänge in die Gebäude zu integrieren.
- (6) Im WA sind je Gemeinschaftstiefgarage ausschließlich eine Zu- und eine Ausfahrt zulässig.
- (7) Für die festgesetzte Tiefgarage unterhalb der Öffentlichen Grünfläche sind Zu- und Ausfahrten ausschließlich von der Heißstraße und der Schwere-Reiter-Straße zulässig. In der Öffentlichen Grünfläche sind Notausgänge und -treppenhäuser der Tiefgarage in Abstimmung mit den Belangen der Grünordnung zulässig.
- (8) Im MK und im MI dürfen von den nach Art. 47 BayBO notwendigen Stellplätzen für denjenigen Teil der Fläche, der nicht auf Wohnnutzung oder Einzelhandel fällt, maximal 75% der nach § 2 Abs. 1 StPIS notwendigen Stellplätze real hergestellt werden.
- (9) Im WA sind die Decken der Gemeinschaftstiefgaragen außerhalb von Gebäuden mindestens 1,0 m hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.
- (10) Im MK (2) ist die Decke der Gemeinschaftstiefgarage außerhalb von Gebäuden mindestens 0,8 m hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.
- (11) In der Öffentlichen Grünfläche ist die Decke der Tiefgarage mindestens 1,5 m unter das Geländeniveau abzusenken und ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.
- (12) Die Entlüftung der Gemeinschaftstiefgaragen und Tiefgaragen ist durch bauliche und technische Vorkehrungen über das Dach der zugeordneten Gebäude zu führen. Hiervon ausgenommen sind die Tiefgaragen unterhalb der öffentlichen Grünfläche und im Kerngebiet Teilgebiet MK (2), wenn die Entlüftungsöffnungen einen Mindestabstand von 4,5 m zu offenbaren Fenstern und Türen von Aufenthaltsräumen sowie sensiblen Außenbereichen (z.B. Außenspielflächen) einhalten und ihre Lage mit den Belangen der Grünordnung vereinbar ist. Dabei ist eine Anordnung außerhalb des Bauraums zulässig.
- (13) Die Belüftung der Gemeinschaftstiefgaragen und Tiefgaragen ist außerhalb der Bauräume zulässig, wenn die Belüftungsöffnungen einen Mindestabstand von 4,5 m zu offenbaren Fenstern und Türen von Aufenthaltsräumen sowie sensiblen Außenbereichen (z.B. Kinderspielflächen, Terrassen) einhalten und ihre Lage mit den Belangen der Grünordnung vereinbar ist.

## **§ 9**

### **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, sonstige Lärmschutzmaßnahmen**

- (1) Bei der Errichtung oder genehmigungsbedürftigen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen im MK sowie in baulich daran gekoppelten Gebäuden sind hinsichtlich der sekundären Luftschallimmissionen des Straßenbahnbetriebs technische bzw. konstruktive Maßnahmen vorzusehen, so dass die gemäß TA Lärm Abschnitt 6.2 i.d.F. vom August 1998 vorgegebenen Anforderungen für

Körperschallübertragungen eingehalten werden. Dabei muss der Sekundärluftschall einen Beurteilungspegel von nachts  $L_{AFm} \leq 25$  dB und einen mittleren Maximalpegel von nachts  $L_{AFmax} \leq 35$  dB einhalten.

- (2) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen der jeweils aktuellen und als technische Baubestimmung eingeführten Fassung der DIN 4109 vorzusehen.
- (3) In der Gemeinbedarfsfläche Schule sind schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 (Unterrichts-, Gruppenräume und Ähnliches) durch eine geeignete Grundrissorientierung so anzuordnen, dass vor deren lüftungstechnisch notwendigen Fenstern ein Verkehrslärmpegel von 65 dB(A) tags nicht überschritten wird.
- (4) Ausnahmen von Absatz (3) sind zulässig, sofern die Aufenthaltsräume durch ein weiteres Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite belüftet werden können oder die Fenster durch eine mehrschalige Fassade und mit einer fensterunabhängigen Belüftungsmöglichkeit ausgestaltet werden. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung sind beim Nachweis des erforderlichen Schallschutzes gegen Außenlärm zu berücksichtigen.
- (5) Im Kerngebiet MK ist die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen im Sinne der DIN 4109 in den Bereichen, an denen Verkehrslärmpegel von 65 dB(A) tags oder 60 dB(A) nachts überschritten werden, nur zulässig, wenn durch Schallschutzkonstruktionen (Vorbauten, verglaste Loggien, mehrschalige Fassaden o.Ä.) gewährleistet wird, dass vor diesen Fenstern ein Beurteilungspegel von 59/49 dB(A) Tag/Nacht eingehalten wird. Diese Schallschutzvorbauten bzw. nicht schutzbedürftigen Vorräume müssen hygienisch ausreichend belüftet sein und dürfen im Falle einer offenbaren Ausführung nicht bei der Dimensionierung der Schalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 herangezogen werden.
- (6) Im Kerngebiet MK sind beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Büroräumen und Ähnlichem bei Verkehrslärmpegeln von mehr als 65 dB(A) tags schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung vorzusehen, sofern diese Räume nicht über ein Fenster an einer geringer belasteten Seite (kleiner 65 dB(A) tags) belüftet werden können.
- (7) Beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Gebäuden im MK und der Gemeinbedarfsfläche Schule sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit lüftungstechnisch notwendigen Fenstern, an denen Verkehrslärmpegel von mehr als 59 dB(A) tags oder 49 dB(A) nachts auftreten, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen auszustatten. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung sind beim Nachweis des erforderlichen Schallschutzes gegen Außenlärm zu berücksichtigen. Ausnahmen sind zulässig, wenn diese Räume durch ein weiteres Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Hausseite belüftet werden können.
- (8) Im MK ist die Errichtung von Außenwohnbereichen (Terrassen, Dachterrassen, Balkonen, Loggien usw.) nur zulässig, sofern diese durch eine geeignete Gebäudeabschirmung oder sonstige aktive Schallschutzmaßnahmen (Wände, Verglasungen u.Ä.) so abgeschirmt sind, dass dort ein Verkehrslärmpegel von 59 dB(A) am Tage (Aufpunkthöhe 2 m über OK Nutzfläche) nicht überschritten wird.
- (9) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen oder in die Gebäude zu integrieren. Die Wände und die Dächer der Zufahrten müssen innenseitig schallabsorbierend ausgekleidet werden und einen



Absorptionskoeffizienten von  $\alpha \geq 0,6$  bei 500 Hz aufweisen. Die Einhausungen sind mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß von mindestens  $R_w = 25$  dB auszuführen.

- (10) In den Baugebieten WA (1) bis WA (6) sind die Gebäude innerhalb der Bauräume entlang der Heißstraße in geschlossener Bauweise, durchgehend und ohne Zwischenräume zu errichten. Durchgänge und Durchfahrten sind innerhalb der Bebauung bis zu einer Breite von 7,5 m und einer lichten Höhe von maximal zwei Geschossen (7,5 m Höhe) zulässig und innenseitig schallabsorbierend mit einem Absorptionskoeffizienten von  $\alpha \geq 0,6$  bei 500 Hz zu verkleiden.
- (11) In den Baugebieten WA (1) bis WA (6) dürfen in den westlichen Baufeldern zum Schutz gegen Gewerbelärm auf den Westseiten sowie auf der Stirnseite zur U-1751 keine nachts schutzbedürftigen Aufenthaltsräume von Wohnungen (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) angeordnet werden. Diese Festsetzung gilt auch für Gebäuderücksprünge.
- (12) In dem Baugebiet MI dürfen Fenster nachts schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) nur an den Gebäudeost-/ südseiten angeordnet werden.
- (13) Ausnahmen von Absatz (11) und (12) sind in begründeten Einzelfällen zulässig, wenn durch baulich-technische Maßnahmen nachgewiesen werden kann, dass 0,5 m vor deren lüftungstechnisch notwendigen Fenstern die Beurteilungspegel durch Gewerbelärm die maßgeblichen Immissionsrichtwerte sowie das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete nachts nicht überschreiten.
- (14) In WA (1) bis WA (6) ist für die Gebäude entlang der Heißstraße (Verlängerung) auf der südwestlichen Seite in den Bauräumen mit einer maximalen Wandhöhe von 17,5 m eine durchgehend geschlossene Brüstung mit einer Höhe von 1 m über OK Dachfläche zu errichten.
- (15) Die Einhaltung der gestellten Anforderungen der Absätze (11) bis (13) ist durch ein schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

## § 10

### **Gemeinschaftlich nutzbare Flachdächer, Dachbegrünung, Dachaufbauten, Dachform**

- (1) Im WA und im MI sind die Flachdächer mit einer festgesetzten Dienstbarkeitsfläche dinglich mit einem Geh- und Nutzungsrecht zugunsten der Bewohnerschaft der jeweiligen Gebäude zu belasten.  
Die Belastung erfolgt zu Gunsten der Bewohnerschaft und der Landeshauptstadt München.
- (2) Im WA und im MI sind die Flachdächer nach § 10 Abs. 1
- mit Ausnahme der Aufbauten und Anlagen nach § 10 Abs. 4 gemeinschaftlich nutzbar zu gestalten,
  - auf 30 Prozent ihrer gesamten Fläche intensiv zu begrünen und zu bepflanzen; Vegetationsschicht, Filterschicht und Dränschicht müssen eine durchwurzelbare Höhe von insgesamt mindestens 40 cm haben, und
  - auf den übrigen Dachflächen vom Zugang bzw. von den Zugängen gemäß § 10 Abs. 5 aus durchgehend zugänglich und nutzbar zu gestalten.
- (3) Die bauordnungsrechtlich (Art. 7 Abs. 2 BayBO) nachzuweisenden Kinderspielplätze sind im WA und im MI auch auf den gemeinschaftlich nutzbaren Flachdächern nach § 10 Abs. 1 zulässig.
- (4) Dachaufbauten sind ausschließlich zulässig zum Zweck der Erschließung von Dachflächen



der Gemeinbedarfsfläche Schule und Kindertagesstätte und gemeinschaftlich nutzbaren Flachdächern nach § 10 Abs. 1 einschließlich Abstellräumen und Aufkantungen für Dachbegrünung sowie für technische Anlagen, sofern sie der Nutzung in den Gebäuden dienen.

- (5) Auf den gemeinschaftlich nutzbaren Flachdächern nach § 10 Abs. 1 sind die notwendigen Treppenräume als Dachaufbauten über die Flachdächer zu führen, so dass die Flachdächer ausschließlich von allen unter ihnen liegenden notwendigen Treppenräumen aus zugänglich sind. Sie sind in einem Umfang von maximal 20 m<sup>2</sup> Grundfläche je Treppenhaus zulässig. Abstellräume für die gemeinschaftliche Dachnutzung sind mit einer Fläche von maximal 10 m<sup>2</sup> je Treppenhaus zulässig.  
Die Dachausstiege und Abstellräume sind mit einem Flachdach zu versehen.
- (6) Dachaufbauten und technische Anlagen auf den Dächern dürfen eine Grundfläche von 10 % des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten. Eine Überschreitung auf insgesamt bis zu 30 % für kontrollierte Wohnraumlüftung ist zulässig. Sie sind baulich zusammenzufassen und mit einer Einhausung in einheitlicher Gestaltung zu versehen.
- (7) Dachaufbauten und technische Anlagen auf den Dächern dürfen eine Höhe von 3,5 m über der realisierten Wandhöhe des Gebäudes nicht überschreiten. Für Aufzugsüberfahrten darf die festgesetzte Höhe geringfügig überschritten werden, sofern dies technisch erforderlich ist. Sie sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen.
- (8) Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind mit Ausnahme der gemeinschaftlich nutzbaren Flachdächer nach § 10 Abs. 1 ohne Flächenbegrenzung zulässig. Sie sind auf Flachdächern abweichend von Absatz 7 bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig, müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Fassade zurücktreten und sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu kombinieren. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen.
- (9) Walm- und Mansarddächer sind mit einer Dachneigung im MK (1) von mindestens 40° und im MK (2) von mindestens 30° auszuführen. Ausgenommen hiervon ist im MK (1) das denkmalgeschützte Gebäude (Denkmalliste Nr. D-1-62-000-2638).

## § 11

### **Abgrabungen, Aufschüttungen, Bodenmodellierungen**

- (1) Im MK, im MI und im WA sind Aufschüttungen und Abgrabungen nicht zulässig.
- (2) Ausnahmsweise sind geringfügige Bodenmodellierungen zur Gestaltung und Höhenanpassung der höher liegenden Gemeinschaftsgärten im WA, zur Herstellung von barrierefreien Zugängen sowie zur Gestaltung von Kinderspielplätzen zulässig.

## § 12

### **Einfriedungen und Einzäunungen**

- (1) Einfriedungen und Einzäunungen werden ausgeschlossen.  
Hiervon ausgenommen sind:
  - Im MK Einfriedungen und Einzäunungen entlang der Heißstraße, Schwere-Reiter-Straße und Infanteriestraße
  - Einfriedungen und Einzäunungen von Kinderspielplätzen in der öffentlichen Grünfläche
  - Einfriedungen und Einzäunungen im Bereich Gemeinbedarfsfläche Grundschule und Kindertagesstätte einschließlich erforderlicher Ballfangzäune

- (2) Soweit zulässig sind Einfriedungen und Einzäunungen als offene, sockellose Zäune, mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm und einer Höhe bis 1,5 m herzustellen. Hiervon ausgenommen sind Einfriedungen und Einzäunungen im Kerngebiet entlang der Heßstraße, Schwere-Reiter-Straße und Infanteriestraße.

### **§ 13**

#### **Dinglich zu sichernde Flächen**

- (1) Von der Lage und Ausdehnung der dinglich zu sichernden Gehrechtsflächen im WA kann abgewichen werden, wenn technische und gestalterische Gründe dies erfordern und eine Mindestbreite der Gehrechtsfläche für die Allgemeinheit von mindestens 3 m gewährleistet ist.

### **§ 14**

#### **Werbeanlagen**

- (1) Werbeanlagen sind außerhalb des Bauraums nicht zulässig.
- (2) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- (3) Werbeanlagen an den Gebäuden sind ausschließlich im Bereich des Erdgeschosses als Firmenschilder mit einer maximalen Größe von 1,0 m Breite und 0,5 m Höhe zulässig. Die Firmenschilder sind je Hauseingang zusammenzufassen.
- (4) Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbeanlagen und sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.
- (5) Werbeanlagen sind nur parallel zur Fassadenfläche zulässig.
- (6) Es ist eine Werbeanlage je Gewerbe- oder Handelsbetrieb bzw. freiberuflicher Betriebsstätte zulässig.
- (7) Fensterflächen sind grundsätzlich von Werbeanlagen frei zu halten. Ausnahmsweise können Werbeanlagen auch im Bereich von Fensterflächen angebracht werden, wenn dadurch die dahinter liegenden Nutzungen nicht unverhältnismäßig beeinträchtigt werden und eine ausreichende Belichtung und Belüftung dieser Nutzungen gewährleistet ist.
- (8) Freistehende Werbeanlagen und Werbefahnen sind nicht zulässig.
- (9) In der Gemeinbedarfsfläche sind Werbeanlagen nicht zulässig.

### **§ 15**

#### **Grünordnung**

- (1) Wohnungsgärten sind in allen Baugebieten ausgeschlossen.
- (2) Die Bepflanzung der Freiflächen der Baugrundstücke ist entsprechend den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.
- (3) Von den Festsetzungen kann in Lage und Fläche 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.

- (4) Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den grünordnerischen Festsetzungen ausgenommen. Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.
- (5) Wege, Ein- und Ausfahrtsbereiche und offene Stellplätze sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und soweit funktional möglich mit wasserdurchlässigem Aufbau und Belag herzustellen.
- (6) Von der zeichnerischen Festsetzung „Bäume zu erhalten“ kann abgewichen werden, wenn zwingende Gründe der öffentlichen Sicherheit (z.B. vorhandene Kampfmittel) dies erforderlich machen. Dies gilt auch für bis zu zwei Bäume für die Errichtung der Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage unter der öffentlichen Grünfläche. In diesen Fällen ist als Ersatz ein Baum gleicher Art und Wuchsklasse an Ort und Stelle nachzupflanzen. Pro gemäß dieser Abweichung gefällttem Höhlenbaum sind an geeigneter Stelle im Planungsgebiet oder in der näheren Umgebung mind. 2 Bruthöhlen fachgerecht anzubringen und dauernd zu unterhalten.
- (7) Im MK und im MI ist je angefangene 550 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ein großer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Der als zu erhalten festgesetzte Baumbestand ist darauf nicht anzurechnen. Im Bereich von Tiefgaragen ist anstelle eines großen Laubbaums die Pflanzung zweier mittelgroßer oder kleiner Laubbäume zulässig.
- (8) Im WA ist je angefangene 400 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ein großer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Im Bereich der Gemeinschaftstiefgaragen ist im WA anstelle eines großen Laubbaums die Pflanzung zweier mittelgroßer oder kleiner Laubbäume zulässig.
- (9) Die Mindestpflanzgrößen betragen für große Bäume (Endwuchshöhe > 20 m) 25/30 cm Stammumfang und für mittelgroße (Endwuchshöhe 10-20 m) und kleine Bäume (Endwuchshöhe < 10 m) 20/25 cm Stammumfang.
- (10) Die öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend den im Plan hinweislich dargestellten vorgeschlagenen Baumstandorten mit standortgerechten Bäumen zu bepflanzen, in der Heßstraße (Verlängerung) sowie der U-1751 beträgt der Regelpflanzabstand 13 m. Von dieser Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn besondere Belange der Sicherheit oder des öffentlichen Interesses dem entgegenstehen.
- (11) Bei Pflanzung von großen Bäumen ist in Belagsflächen eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestpflanzfläche von 24 m<sup>2</sup>, auf unterbauten Flächen eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 1,20 m vorzusehen.  
Bei Pflanzung von mittelgroßen oder kleinen Bäumen ist in Belagsflächen eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestpflanzfläche von 12 m<sup>2</sup>, auf unterbauten Flächen eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 1,0 m vorzusehen.  
Überdeckte Baumscheiben sind zulässig, soweit diese aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich sind und der langfristige Erhalt der Bäume durch geeignete technische Maßnahmen gewährleistet wird.
- (12) In der öffentlichen Grünfläche sind besondere Gestaltungselemente wie z. B. Spieleinrichtungen, Sitzgelegenheiten und Ballfanggitter zulässig.
- (13) Die wasserdurchlässig herzustellenden Flächen im WA und im MI sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. gebundenen Kiesdecken oder offenen Pflasterbelägen in Verbindung mit

den festgesetzten Baumpflanzungen herzustellen.

- (14) Niederschlagswasser von Dachflächen, Tiefgaragen und befestigten Flächen ist unter Nutzung der Retentionskapazität der Dachflächen auf den Baugrundstücken zu versickern. Eine Versickerung über Rigolen bzw. Sickerschächte ist ausnahmsweise zulässig.
- (15) In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind im Planungsgebiet an geeigneten Standorten 5 Brutkästen für baumbrütende Vogelarten sowie 10 Brutkästen für gebäudebrütende Vogelarten fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.

## **§ 16**

### **In-Kraft-Treten**

- (1) Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1954 tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.