

INTERNETFASSUNG - TEXTTEIL

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1979
der Landeshauptstadt München

Tegernseer Landstraße (nordöstlich),
Spixstraße (südöstlich),
Perlacher Straße (südlich),
Untersbergstraße (westlich),
Weißenseestraße (nordöstlich),
ehemaliges Agfa-Gelände im
Sanierungsgebiet
„Tegernseer Landstraße / Chiemgaustraße“

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

Satzungstext

des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1979

Tegernseer Landstraße (nordöstlich),

Spixstraße (südöstlich),

Perlacher Straße (südlich),

Untersbergstraße (westlich),

Weißenseestraße (nordöstlich),

ehemaliges Agfa-Gelände im Sanierungsgebiet „Tegernseer Landstraße / Chiemgaustraße“

vom07.07.2011.....

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern (GO), der Art. 81 und 6 Abs. 5 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 Tegernseer Landstraße (nordöstlich), Spixstraße (südöstlich), Perlacher Straße (südlich), Untersbergstraße (westlich) und Weißenseestraße (nordöstlich), ehemaliges Agfa-Gelände im Sanierungsgebiet „Tegernseer Landstraße / Chiemgaustraße“ wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 22.02.2011 angefertigt vom städtischen Vermessungsamt am 19.05.2011 und diesem Satzungstext.
- (3) Die vom vorliegenden Plan erfassten Teile der für das Planungsgebiet geltenden, gemäß § 173 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes (BBauG) übergeleiteten Bebauungspläne werden durch diesen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1979 verdrängt.

§ 2**Art der baulichen Nutzung**

- (1) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ausschließlich im Erdgeschoss zulässig. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

werden in den allgemeinen Wohngebieten ausgeschlossen.

- (2) Abweichend von Absatz 1 sind im allgemeinen Wohngebiet WA 3.1 in dem vier- und fünfgeschossigen Gebäudeteil entlang des Baumplatzes ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.
- (3) In dem Mischgebiet Teil 1 und Teil 2 sind die allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO ausschließlich im Erdgeschoss zulässig. Es sind ausschließlich Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren zulässig. Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind im Mischgebiet Teil 1 und Teil 2 nicht zulässig. Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Mischgebiet Teil 1 und Teil 2 nicht zulässig.
- (4) Im Kerngebiet sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausschließlich im Erdgeschoss zulässig. Im Kerngebiet sind die allgemein zulässigen Tankstellen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO und die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig. Die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten sind im Kerngebiet nicht zulässig.
- (5) Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Einzelhandelsbetriebe, die einem produzierenden bzw. handwerklichen Betrieb zugehören und diesem flächenmäßig deutlich untergeordnet sind. Ferner sind im Gewerbegebiet die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen nur zulässig, wenn sie zur Ausführung des Gewerbebetriebes erforderlich sind und eine Nutzung durch die Allgemeinheit ausgeschlossen ist.

§ 3

Gemeinbedarfsfläche Kindertageseinrichtung

Die Gemeinbedarfsfläche Kindertageseinrichtung dient ausschließlich der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen für eine Kindertageseinrichtung mit allen notwendigen Nebeneinrichtungen sowie den dazugehörigen Freiflächen.

§ 4

Maß der baulichen Nutzung

- (1) Im Plangebiet sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der zulässigen

Geschossfläche ganz mitzurechnen.

- (2) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3.3 und dem Mischgebiet Teil 2 kann die festgesetzte Geschossfläche ausnahmsweise durch verglaste und unbeheizte Loggien und Wintergärten um bis zu 8 m² je Wohneinheit überschritten werden.
- (3) Im allgemeinen Wohngebiet WA 2.1 oder alternativ hierzu im allgemeinen Wohngebiet WA 3.3 ist im Rahmen der festgesetzten Geschossfläche eine Kindertageseinrichtung mit einer Freifläche zu integrieren. Im Mischgebiet Teil 2 ist im Rahmen der festgesetzten Geschossfläche eine Kindertageseinrichtung mit einer Freifläche zu integrieren.
- (4) Die zulässige Geschossfläche in den allgemeinen Wohngebieten und dem Mischgebiet Teil 1 und Teil 2 kann ausnahmsweise durch die Geschossfläche von erdgeschossig in die Gebäude integrierten Nebenanlagen für Fahrrad- und Müllabstellplätze sowie Kinderwagenabstellplätze und durch die Geschossfläche der in die Hauptgebäude integrierten Gemeinschaftseinrichtungen (Bewohnertreff) um 10 m² je 1.000 m² Geschossfläche überschritten werden.
- (5) Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf die im Plan festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 5 Abs. 1 bis Abs. 4 dieser Satzung genannten baulichen Anlagen überschritten werden.
- (6) Ausnahmsweise darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch Tiefgaragen mit ihren Rampen und Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Geringfügige Überschreitungen in den allgemeinen Wohngebieten WA 2.1, WA 2.2, WA 3.1 und dem Mischgebiet Teil 1 und Teil 2 können zugelassen werden, sofern sichergestellt ist, dass die festgesetzte Obergrenze von 0,8 in den allgemeinen Wohngebieten und dem Mischgebiet Teil 1 und Teil 2 insgesamt eingehalten wird.
- (7) Die festgesetzte Grundflächenzahl der Gemeinbedarfsfläche Kindertageseinrichtung darf durch Terrassen, die in Verbindung mit Gruppenräumen stehen, bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 überschritten werden. Die südliche Baugrenze darf durch diese Terrassen überschritten werden.

§ 5

Überbaubare Grundstücksflächen in den allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet Teil 2

- (1) Die Baugrenzen und Baulinien können durch Terrassen vor Erdgeschosswohnungen in einer Tiefe bis zu 3,00 m und einer Länge von bis zu 4,00 m je

Wohneinheit überschritten werden. Abweichend hiervon sind in den Vorgärten zur Perlacher Straße, Spix- und Untersbergstraße keine Terrassen zulässig.

- (2) Die Baulinien, die nördlichen Baugrenzen an der Perlacher Straße in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2.1 sowie die Baugrenzen zur öffentlichen Grünfläche in den allgemeinen Wohngebieten WA 2.2 bis WA 4 können durch verglaste und unbeheizte Loggien und Wintergärten sowie Erker um bis zu 1,50 m überschritten werden, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Länge der jeweiligen Außenwand jedes Geschosses in Anspruch nehmen. Abweichend davon sind an den Baulinien beiderseits entlang der Dienstbarkeitsflächen und an den Baugrenzen zur öffentlichen Grünfläche in den allgemeinen Wohngebieten WA 2.2 bis WA 4 auch offene Loggien und Loggienbalkone zulässig.
- (3) In den allgemeinen Wohngebieten WA 2.1 bis WA 4 können im Bereich der zur öffentlichen Grünfläche situierten Abschlussbaukörper auf die Länge dieser Baukörper, maximal jedoch auf 20,00 m, die Baugrenzen hofseitig durch Balkone, Loggienbalkone, offene oder verglaste und unbeheizte Loggien und Wintergärten sowie Erker um bis zu 2,00 m überschritten werden, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Länge der Außenwand jedes Geschosses dieser Baukörper in Anspruch nehmen.
- (4) Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 können die westlichen, südlichen und die östlichen Baugrenzen durch Balkone, Loggienbalkone, offene oder verglaste und unbeheizte Loggien und Wintergärten sowie Erker um bis zu 2,00 m überschritten werden, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Länge der jeweiligen Außenwand jedes Geschosses in Anspruch nehmen.
- (5) Im Mischgebiet Teil 2 kann die hofseitige Baugrenze der mit acht Geschossen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche durch Balkone, offene oder verglaste und unbeheizte Loggien und Wintergärten sowie Erker um bis zu 2,00 m überschritten werden.
- (6) Im allgemeinen Wohngebiet WA 2.1 und WA 3.3 ist hofseitig im Untergeschoss, im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss die Überschreitung der Baugrenze durch die integrierte Kindertageseinrichtung um bis zu 5,00 m zulässig.
- (7) Im Mischgebiet Teil 2 kann die Baugrenze der unmittelbar nördlich an den Dreiecksplatz angrenzenden überbaubaren Grundstücksfläche im Untergeschoss und im Erdgeschoss hofseitig durch Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO um bis zu 4,00 m überschritten werden.

- (8) Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Kellerräume auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in der Tiefgarage zulässig.
- (9) Bei den rechtmäßig errichteten baulichen Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet WA 4, die ganz oder teilweise außerhalb der überbaubaren Flächen liegen, können ausnahmsweise genehmigungspflichtige bauliche Maßnahmen, die dem Erhalt, der Pflege, der Sanierung und der Modernisierung dienen, zugelassen werden.

§ 6

Überbaubare Grundstücksflächen im Kerngebiet und im Gewerbegebiet

- (1) Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Balkone in einer Tiefe bis zu 3,00 m und einer Breite bis zu 6,00 m je Gebäudeseite und Geschoss überschritten werden. Ausnahmsweise dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch erdgeschossige Vordächer in einer Tiefe von 5,00 m und einer Breite bis zu 6,00 m je Gebäudeseite überschritten werden.
- (2) Die Baugrenze zur Tegernseer Landstraße darf nicht überschritten werden. Ausnahmen sind nicht zulässig.
- (3) Im Kerngebiet darf die festgesetzte Baugrenze im Zu- und Abfahrtsbereich der Tiefgarage an der Weißenseestraße durch eine Einhausung bis zur Straßenbegrenzungslinie der Weißenseestraße überschritten werden.

§ 7

Höhenentwicklung und Wandhöhen

- (1) Die im Plan festgesetzten maximalen Wandhöhen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2.1 beziehen sich auf die Höhenkote 535,50 m, in den allgemeinen Wohngebieten WA 2.2, WA 3.1, WA 3.2, WA 3.3 und WA 4 auf die Höhenkote 536,00 m.
- (2) Die im Plan festgesetzten maximalen Wandhöhen im Mischgebiet Teil 1 und Teil 2 beziehen sich auf die Höhenkote 536,50 m.
- (3) Die festgesetzten maximalen Wandhöhen im Kerngebiet und im Gewerbegebiet beziehen sich auf die Höhenkote 536,60 m.
- (4) Im Kerngebiet ist ausnahmsweise die Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe von 56,50 m durch filigrane Brüstungen und / oder Fassadenelemente um bis zu 3,00 m zulässig.

- (5) In den allgemeinen Wohngebieten und dem Mischgebiet Teil 2 ist die Anhebung der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens für Wohnnutzungen um maximal 1,00 m gegenüber dem angrenzenden Gelände bzw. den angrenzenden Verkehrsflächen zulässig. Die Barrierefreiheit muss gewährleistet sein.

§ 8

Grenze unterschiedlicher Höhenentwicklung

Von der festgesetzten Lage der Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung kann um bis zu 3,00 m abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Abweichend hiervon kann von der Lage der Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung der mit maximal acht Geschossen überbaubaren Grundstücksflächen um bis zu 1,00 m abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

§ 9

Bauweise

Die Bebauung in dem Kerngebiet und dem Gewerbegebiet ist in geschlossener Bauweise, durchgehend ohne Zwischenräume zu errichten. Entlang der Tegernseer Landstraße sind die Fassaden der Gebäude, die der Tegernseer Landstraße zugewandt sind, geschlossen auszuführen und die Belüftung über das Dach oder die abgewandte Gebäudeseite vorzusehen. Dies gilt auch für Gebäudeteile im Einmündungsbereich der Spixstraße bis zu einer Entfernung von 65 m und bei der Weißenseestraße bis zu einer Entfernung von 52 m, jeweils gerechnet ab den Baugrenzen an der Tegernseer Landstraße.

§ 10

Dienstbarkeiten

- (1) Die im Plan festgesetzten Geh-, Radfahr- und Leitungsrechte sowie die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung sind dinglich zu Gunsten der Landeshauptstadt München zu sichern.
- (2) Von der festgesetzten Lage und Breite der Geh-, Radfahr- und Leitungsrechte kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische, verkehrliche oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

§ 11**Durchgänge und Überbauungen**

- (1) Von der Lage und Breite der festgesetzten Durchgänge und Überbauungen kann ausnahmsweise geringfügig abgewichen werden, wenn technische, verkehrliche oder gestalterische Gründe dies erfordern und wenn die Abweichungen unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.
- (2) Die Überbauung der Durchgänge ist erst ab einer Höhe von mindestens 3,50 m und einer Breite von 5,00 m zulässig. Ausgenommen hiervon ist der Durchgang im Gewerbegebiet.
- (3) Die Durchgänge sind barrierefrei herzustellen.

§ 12**Nebenanlagen, Fahrradstellplätze**

- (1) Nebenanlagen und Trafostationen sind innerhalb der Bauräume und in den durch Planzeichen festgesetzten Bereichen sowie in dem durch diese Satzung festgesetzten Umfang zulässig.
- (2) Bei Errichtung von baulichen Anlagen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind Fahrradstellplätze in ausreichender Zahl und Größe, sowie in geeigneter Beschaffenheit herzustellen und dauerhaft bereitzuhalten.
- (3) Für Nichtwohnnutzung sind Fahrradabstellplätze in ausreichender Anzahl nachzuweisen. Sie müssen leicht erreichbar und gut zugänglich sein. Auf Art. 46 Abs. 2 BayBO bei Wohnnutzung wird hingewiesen.
- (4) Überdachte Fahrradstellplätze sind auf der Hofseite in den allgemeinen Wohngebieten WA 2.1 bis WA 4, in dem Mischgebiet Teil 1 und Teil 2 sowie in dem Gewerbegebiet und in dem Kerngebiet ausnahmsweise außerhalb der Bauräume bis zu einem Umfang von zwei vom Hundert der im Plan festgesetzten Grundflächenzahl des jeweiligen Baugebietes zulässig, wenn sie mit den Belangen der Grünordnung vereinbar sind. Dies gilt auch für die sich gegenüberliegenden Seiten der Wohngebäude des allgemeinen Wohngebietes WA 1.
- (5) Nicht überdachte Fahrradstellplätze sind in den Vorgartenbereichen bis zu einem Umfang von 10 m² pro Hauszugang zulässig.

- (6) Im Zusammenhang mit einer Gastronomienutzung ist im Mischgebiet Teil 2 eine Freischankfläche bis zu einer Größe von maximal 120 m² zulässig.

§ 13

Dachform, Dachaufbauten

- (1) Im Plangebiet sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 10° zulässig.
- (2) In den allgemeinen Wohngebieten dürfen notwendige Dachaufbauten für die Unterbringung technischer Anlagen (z.B. Aufzugsmaschinenraum, Lüftungstechnische Anlagen) die zulässige Wandhöhe um bis zu 2,50 m überschreiten und die Geschossfläche von maximal 20 vom Hundert des unmittelbar darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten.
- (3) In dem Mischgebiet Teil 1 und Teil 2 dürfen notwendige Dachaufbauten für die Unterbringung technischer Anlagen (z.B. Aufzugsmaschinenraum, Lüftungstechnische Anlagen) die zulässige Wandhöhe um bis zu 3,50 m überschreiten und die Geschossfläche von maximal 30 vom Hundert des unmittelbar darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten.
- (4) Ausnahmsweise dürfen Dachaufbauten, die in Abs. 2 und 3 festgesetzten Höhen um bis zu 1,00 m überschreiten, wenn sie zur Unterbringung von technischen Anlagen dienen, die im Zusammenhang mit der Nutzung erneuerbarer Energien, der Sonnenenergie, des Sonnenlichtes oder der Energieeinsparung erforderlich sind.
- (5) In dem Mischgebiet Teil 1 und Teil 2 sind notwendige untergeordnete Dachaufbauten mit einer Höhe von über 2,50 m über der zulässigen Wandhöhe gruppiert anzuordnen und einzuhausen.
- (6) Im Kerngebiet dürfen notwendige Dachaufbauten für die Unterbringung technischer Anlagen (z.B. Aufzugsmaschinenraum, Lüftungstechnische Anlagen) die zulässige Wandhöhe von 56,50 m um bis zu 3,00 m überschreiten und die Geschossfläche von maximal 30 vom Hundert des unmittelbar darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten.
- (7) Dachaufbauten sind in allen Baugebieten mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abzurücken. Davon kann abgesehen werden, wenn das unter den Dachaufbauten liegende Geschoss bereits von der Außenkante des Hauptbaukörpers abgerückt ist oder es sich bei den Dachaufbauten um Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien, der Sonnenenergie

und des Sonnenlichtes handelt.

- (8) Anlagen für die Nutzung erneuerbarer Energien, der Sonnenenergie und des Sonnenlichtes sind ohne Flächenbeschränkung zulässig.
- (9) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3.3 sind Dachaufbauten für Zugänge zu Aufenthaltsflächen auf Dächern pro Aufgang im Umfang von je 20 m² Grundfläche zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 2,50 m über der Oberkante der Decke des darunter liegenden Geschosses und je Wohngebiet insgesamt eine Fläche von 15 vom Hundert des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten. Sie sind unter Berücksichtigung statischer Erfordernisse möglichst in transparenter Bauweise auszuführen.

§ 14

Abstandsflächen

- (1) Es gelten die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO, soweit nicht anderweitig festgesetzt.
- (2) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4, dem Mischgebiet Teil 1 und Teil 2 und der Gemeinbedarfsfläche Kindertageseinrichtung werden die Abstandsflächen zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen auf das sich aus dem Plan ergebende Maß verkürzt.
- (3) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 werden die Abstandsflächen innerhalb der Bauräume auf das sich ergebende Maß verkürzt. Hierbei muss zwischen den Gebäuden ein Mindestabstand von 14 Metern eingehalten werden.
- (4) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2.1 werden die nördlichen Abstandsflächen bis zur Mitte der Perlacher Straße verkürzt.
- (5) In den allgemeinen Wohngebieten WA 2.1 und WA 2.2 werden die westlichen Abstandsflächen bis zur Mitte der Spixstraße verkürzt.
- (6) Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 werden die östlichen Abstandsflächen bis zur Mitte der Untersbergstraße verkürzt.
- (7) Im Mischgebiet Teil 1 wird die südwestliche Abstandsfläche bis zur Mitte der U - 1634 verkürzt.
- (8) Bei Bauteilen, die unter Maßgabe des § 5 Abs. 2 bis Abs. 7 dieser Satzung errichtet

werden, werden die Abstandsflächen auf das sich aus dem Plan ergebende Maß verkürzt.

- (9) In den südwestlichen Bereichen der allgemeinen Wohngebiete WA 2.1 und WA 2.2 sind in den Erdgeschossen die Anforderungen einer ausreichenden Besonnung der Wohnräume gemäß DIN 5034 Teil 4 im Bauantrag nachzuweisen.

§ 15

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

- (1) Die nach Art. 47 BayBO i.V.m. der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge in den allgemeinen Wohngebieten WA 2.2 bis WA 4 und dem Mischgebiet Teil 1 und Teil 2 sind in den jeweiligen Tiefgaragen unterzubringen.
- (2) Die nach Art. 47 BayBO i.V.m. der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2.1 bzw. WA 3.3 und der Gemeinbedarfsfläche Kindertageseinrichtung sind ausschließlich in den beiden Gemeinschaftstiefgaragen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2.1 bzw. WA 3.3 unterzubringen.
- (3) Die Gemeinschaftstiefgarage im allgemeinen Wohngebiet WA 2.1 ist einschließlich der Zu- und Ausfahrt(en) eine Gemeinschaftsanlage für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2.1.
- (4) Die Gemeinschaftstiefgarage im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist einschließlich der Zu- und Ausfahrt(en) eine Gemeinschaftsanlage für das allgemeine Wohngebiet WA 1 und die Gemeinbedarfsfläche Kindertageseinrichtung.
- (5) Behindertenstellplätze für das Personal der Kindertageseinrichtung in der Gemeinbedarfsfläche sind in der Gemeinschaftstiefgarage im allgemeinen Wohngebiet WA 1 oder oberirdisch im allgemeinen Wohngebiet WA 1 oder der Gemeinbedarfsfläche Kindertageseinrichtung zulässig.
- (6) Die Tiefgaragen im Kerngebiet und im Gewerbegebiet sind Gemeinschaftstiefgaragen für das Kerngebiet und das Gewerbegebiet. Die nach Art. 47 BayBO i.V.m. der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München erforderlichen Stellplätze für das Kerngebiet und das Gewerbegebiet sind in den Gemeinschaftstiefgaragen im Kerngebiet und im Gewerbegebiet unterzubringen. Abweichend hiervon kann ein Anteil von 8 vom Hundert der maximal erforderlichen Stellplätze auch oberirdisch,

außerhalb der Bauräume und außerhalb der als zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Bereiche des Kerngebietes und des Gewerbegebietes untergebracht werden, soweit sich diese auf das betrieblich notwendige Mindestmaß beschränken.

- (7) In den allgemeinen Wohngebieten und dem Mischgebiet Teil 1 und Teil 2 sind die Decken der Tiefgaragen außerhalb der Gebäude um mindestens 0,80 m, im Bereich der Höfe außerhalb der Bauräume und außerhalb der Wohnungsgärten um mindestens 1,20 m abzusenken und entsprechend hoch mit einem fachgerechten Bodenaufbau zu überdecken. Das Flächenverhältnis von 0,80 m Überdeckung zu 1,20 m Überdeckung soll 40 : 60 nicht unterschreiten.
- (8) Von der Lage und Breite der festgesetzten Ein- und / oder Ausfahrtsbereiche kann geringfügig abgewichen werden, wenn z.B. technische, verkehrliche oder gestalterische Gründe dies erfordern und öffentliche Belange nicht entgegenstehen.
- (9) Die Tiefgaragenrampen sowie die Notausgänge sind in die Bebauung zu integrieren. Die Tiefgaragenrampen sind dem Stand der Technik entsprechend schallabsorbierend zu verkleiden. Der Schallabsorptionsgrad von schallschluckenden Verkleidungen darf bei 500 Hz einen Wert von $\alpha = 0,6$ nicht unterschreiten. Die Zufahrtswege sind zu asphaltieren; erforderliche Regenrinnen und Garagentore sind lärmarm auszubilden.
- (10) Der Zu- und Abfahrtsbereich zur Tiefgaragenrampe des Kerngebietes an der Weißenseestraße ist einzuhausen. Die Einhausung ist mit einem resultierenden bewerteten Schalldämmmaß von $R'_{w,res.} = 25$ dB auszuführen.
- (11) Die Tiefgaragen sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien so zu errichten, dass deren Be- und Entlüftungsöffnungen mindestens einen Abstand von 4,50 m von zu öffnenden Fenstern und Türen von Wohn- und Arbeitsräumen einhalten.
- (12) Zwischen den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2.1 ist die Unterbauung der öffentlichen Grünfläche durch eine unterirdische Tiefgaragendurchfahrt in dem durch Planzeichen festgesetzten Bereich zulässig. Die Tiefgaragendecke ist in diesem Bereich um mindestens 1,20 m unter Geländeniveau abzusenken und entsprechend hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.
- (13) Zwischen den allgemeinen Wohngebieten WA 2.1 und WA 2.2 sind zwei Verbindungen der Tiefgaragen der allgemeinen Wohngebiete WA 2.1 und WA 2.2 zulässig. Zwischen den allgemeinen Wohngebieten WA 3.1 bis WA 3.3 ist jeweils eine Verbindung der Tiefgaragen zulässig. Alle Verbindungen sind jeweils auf die

notwendige bauliche Breite für Fahrspuren und Begleitwege zu beschränken.

- (14) Tiefgaragen sind nur innerhalb der Bauräume und in den mit entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Bereichen zulässig.
- (15) In dem Gewerbegebiet und dem Kerngebiet wird die Errichtung der nach Art. 47 BayBO i.V.m. der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München notwendigen Stellplätze für Nichtwohnnutzung auf 75 vom Hundert festgesetzt. Ausgenommen hiervon ist die Einzelhandelsnutzung im Kerngebiet.
- (16) In den allgemeinen Wohngebieten und dem Mischgebiet Teil 1 und Teil 2 wird die Errichtung der nach Art. 47 BayBO i.V.m. der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München notwendigen Stellplätze für Nichtwohnnutzung auf 75 vom Hundert festgesetzt. Ausgenommen hiervon ist die Einzelhandelsnutzung im Mischgebiet Teil 1 und Teil 2.

§ 16

Schallschutz vor Verkehrsgeräuschen

- (1) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach Tabelle 8 der DIN 4109, Nov. 1998, „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen. Dies gilt auch für Nutzungsänderungen einzelner Aufenthaltsräume.
- (2) Die Anordnung von Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen im Sinne der DIN 4109 in den Bereichen, in denen Verkehrslärm-Beurteilungspegel von größer als 65 / 60 dB(A) (Tag / Nacht) auftreten, ist nur dann zulässig, wenn durch Schallschutzkonstruktionen (Wintergärten, verglaste Vorbauten o.ä.) gewährleistet wird, dass vor diesen Fenstern unter Einrechnung der Zuschläge für die erhöhte Störwirkung von durch Lichtzeichen geregelten Kreuzungen und Einmündungen ein Beurteilungspegel von 50 dB(A) nachts nicht überschritten wird. Ausnahmen sind zulässig, wenn diese Räume durch ein weiteres Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Hausseite belüftet werden können.
- (3) Zur erforderlichen hygienischen Belüftung sind bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, die ausschließlich Fenster oder andere ins Freie führende Öffnungen haben, 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 unterschreiten.

- (4) Die Hausfassaden in den allgemeinen Wohngebieten WA 2.1 und WA 2.2 entlang der Spixstraße, die Hausfassaden im Gewerbegebiet entlang der Spixstraße und der Tegernseer Landstraße sowie die Hausfassaden entlang der Tegernseer Landstraße und der Weißenseestraße sind im Sinne der Tabelle 7 der Richtlinien für den Schallschutz an Straßen (RLS-90) gegliedert auszuführen.

§ 17

Emissionskontingentierungen im Gewerbegebiet und Kerngebiet

- (1) Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente L_{EK} inklusive Zusatzkontingenten nach E DIN 45691 vom Dezember 2006 weder tags (06:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 06:00 Uhr) überschreiten:

• Teilfläche Gewerbegebiet:	$L_{EK, Tag}$	= 59 dB(A)
	$L_{EK, Nacht}$	= 44 dB(A)
• Teilfläche Kerngebiet : (nordwestlicher Bereich)	$L_{EK, Tag}$	= 59 dB(A)
	$L_{EK, Nacht}$	= 44 dB(A)
• Teilfläche Kerngebiet Süd: (südöstlicher Bereich)	$L_{EK, Tag}$	= 60 dB(A)
	$L_{EK, Nacht}$	= 45 dB(A)

- (2) Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren (A, B, C und D) erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um die folgenden Zusatzkontingente:

• Richtungssektor A (>51° bis unter 88°)	$L_{EK,zus Tag}$	= 0 dB(A)
	$L_{EK,zus Nacht}$	= 0 dB(A)
• Richtungssektor B (>88° bis unter 151°)	$L_{EK,zus Tag}$	= +3 dB(A)
	$L_{EK,zus Nacht}$	= +3 dB(A)
• Richtungssektor C (>151° bis unter 268°)	$L_{EK,zus Tag}$	= 0 dB(A)
	$L_{EK,zus Nacht}$	= 0 dB(A)
• Richtungssektor D (>268° bis unter 51°)	$L_{EK,zus Tag}$	= +3 dB(A)
	$L_{EK,zus Nacht}$	= +3 dB(A)

Die Richtungswinkel beziehen sich auf West = 0°. Der Bezugspunkt befindet sich bei Gauß-Krüger-Koordinaten: Rechts 4468805 m und Hoch 5330216 m.

- (3) Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach

DIN 45691, Abschnitt 5, unter Berücksichtigung des Zusatzkontingents.

- (4) Sind einer Anlage mehrere Teilflächen zuzuordnen, so ist der Nachweis für die Teilflächen gemeinsam zu führen, d.h. es erfolgt eine Summation der zulässigen Immissionskontingente aller zur Anlage gehörigen Teilflächen.
- (5) Die Anwendung der Relevanzgrenze (Ziffer 4.6 der DIN 45691), wonach ein Vorhaben auch dann schalltechnisch zulässig ist, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsstandorten um mindestens 15 dB unterschreitet, ist ausgeschlossen.

§ 18

Werbeanlagen

- (1) Im gesamten Plangebiet sind Werbeanlagen nur am Ort der Leistung zulässig. Ausnahmsweise sind Werbeanlagen in Form einer Sammelhinweisstele im Kerngebiet an der Ecke Weißenseestraße / U - 1634 außerhalb des Bauraums als Hinweis auf die Nutzungen im Mischgebiet zulässig.
- (2) 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 Fassaden der Gebäude nicht dominieren und müssen sich diesen unterordnen.
- (3) Fensterflächen oberhalb der Erdgeschosszonen sind im Plangebiet grundsätzlich von Werbeanlagen freizuhalten.
- (4) Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, sich bewegende Werbeanlagen (wie zum Beispiel Light-Boards, Videowände) sowie Skybeamer, Laserstrahlen und ähnliche Einrichtungen sind unzulässig. Dies gilt ebenso für Großprojektionen und Spanntücher.
- (5) Im Kerngebiet und im Gewerbegebiet sind Werbeanlagen in der Erdgeschosszone bis zur Unterkante der Fenster des ersten Obergeschosses am Gebäude allgemein zulässig, über dem Erdgeschoss nur im Bereich der Gebäudeattika in horizontaler Anordnung in Form von Firmenlogos oder als Hausname oder in Form von Einzelbuchstaben. Werbeanlagen über der Oberkante der Gebäudeattika sind nicht zulässig. Die Werbeanlagen oberhalb des Erdgeschosses müssen mindestens 1,50 m von Gebäudeecken abgerückt sein.
- (6) Im Kerngebiet und im Gewerbegebiet ist außerhalb der überbaubaren

Grundstücksflächen entlang der Tegernseer Landstraße im Zusammenhang mit Eingängen je Eingang eine freistehende Sammelhinweisstele bis zu einer Höhe von 4,50 m und als Firmenlogo in Verbindung mit baulichen Gestaltungselementen zulässig. Abweichend hiervon ist die Höhe von Sammelhinweisstelen, die entlang der Weißenseestraße, der Spixstraße und / oder der U - 1634 außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, auf maximal 3,50 m beschränkt.

- (7) Im Kerngebiet sind im Zusammenhang mit einer Hotelnutzung und im Zusammenhang mit der Hochhausnutzung an der Zufahrt zum Hochhaus an der U - 1634 außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen jeweils drei Fahnenmasten zulässig. Im Gewerbegebiet sind an der Ecke Tegernseer Landstraße / Spixstraße und im Zusammenhang mit der westlich der Dienstbarkeitsfläche gelegenen Zufahrt an der U - 1634 ebenfalls jeweils drei Fahnenmasten zulässig. Weitere Fahnenmasten sind in den anderen Baugebieten unzulässig.
- (8) Im Mischgebiet Teil 1 und Teil 2 sind Werbeanlagen im Erdgeschoss bis zur Unterkante des ersten Obergeschosses allgemein zulässig, über dem Erdgeschoss in horizontaler Anordnung und nur in Form von Firmenlogos und / oder Firmennamen in Einzelbuchstaben. Werbeanlagen über der Oberkante der Gebäudeattika sind nicht zulässig. Werbeanlagen oberhalb des Erdgeschosses müssen mindestens 1,50 m von Gebäudeecken abgerückt sein.
- (9) In den allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen über dem Erdgeschoss ausgeschlossen.

§ 19

Einfriedungen

- (1) Einfriedungen sind im Kerngebiet und im Gewerbegebiet allgemein zulässig.
- (2) In den allgemeinen Wohngebieten, dem Mischgebiet Teil 1 und Teil 2 sind Einfriedungen nur zur Abgrenzung von Wohnungsgärten zulässig, soweit sie maximal 1,00 m hoch und offen ausgeführt sind und unter Beachtung von § 23 Abs. 7 der Satzung mit Schnitthecken begrünt werden. Ausnahmsweise gilt dies auch für Vorgärten.
- (3) Abweichend von Abs. 2 sind im allgemeinen Wohngebiet WA 2.1, dem WA 3.3 und im Mischgebiet Teil 2 Einfriedungen bei Gemeinbedarfseinrichtungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig, wenn sie offen ausgeführt sind. Dies gilt entsprechend für die Gemeinbedarfsfläche Kindertageseinrichtung.

§ 20

Aufschüttungen, Abgrabungen und Geländemodellierungen

- (1) Unterschiedliche Geländeniveaus in den Baugebieten sind durch bauliche Elemente wie Stützmauern, Treppen oder Rampen abzufangen. Modellierungen sind nicht zulässig.
- (2) Aufschüttungen, Abgrabungen und Modellierungen in öffentlichen Grünflächen sind auf der großen Wiese und im Hain bis 1,00 m Höhe und im Aktivitätenband bis 2,00 m Höhe zulässig.

§ 21

Grünordnung allgemein

- (1) Die Bepflanzung der Freiflächen der Baugrundstücke ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- (2) 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 der nachbarlichen Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Abweichungen von den Standorten und der Anzahl der zu pflanzenden großen Bäume sind, vor allem im Zusammenhang mit Anforderungen an Rettungswege, möglich, soweit der Charakter einer Allee bzw. Baumreihe erhalten bleibt.
- (3) Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.
- (4) Für jede Allee bzw. Baumreihe ist eine einheitliche, standortgerechte Baumart zu verwenden. Dabei sollen sich die einzelnen Alleen bzw. Baumreihen untereinander durch unterschiedliche Arten unterscheiden.
- (5) Bei Pflanzung von großen Bäumen (Endwuchshöhe über 20 m) in Belagsflächen ist eine spartenfreie, offene, durchwurzelbare Mindestfläche von 24 m² vorzusehen, bei Pflanzung von mittelgroßen oder kleinen Bäumen von 12 m². Ausnahmsweise sind auch überdeckte Baumscheiben zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist. Bei Baumpflanzungen in Baumgräben sollen diese mit einer Mindestbreite von 3,00 m ausgeführt werden.

- (6) Die Mindestpflanzgrößen für als zu pflanzen festgesetzte Bäume betragen:
- für große Bäume (Endwuchshöhe größer als 20 m) 20/25 cm Stammumfang
 - für mittelgroße Bäume (Endwuchshöhe 10 - 20 m) 18/20 cm Stammumfang
 - für kleine Bäume (Endwuchshöhe kleiner als 10 m) 16/18 cm Stammumfang.
- (7) Belags- und Erschließungsflächen sind auf das funktional notwendige Maß zu reduzieren. Davon ausgenommen sind Belagsflächen für Spiel und Aufenthalt.

§ 22

Grünordnung im öffentlichen Raum

- (1) Die große Wiese ist parkartig als große, offene Fläche zu begrünen.
- (2) Das Aktivitätenband ist als Zone mit Spiel- und Erholungsangeboten auszubilden. Lärmintensive Spieleinrichtungen wie Bolzplätze und Skateanlagen sind nicht zulässig.
- (3) Im Aktivitätenband ist die Errichtung eines überdachten Bereichs von maximal 300 m² Grundfläche zulässig. Dabei können geschlossene Räume für eine Gemeinschaftsnutzung mit einer Grundfläche von maximal 100 m² integriert werden.
- (4) Der Hain ist vollflächig mit Bäumen zu überstellen. Es sind unterschiedliche standortgerechte Arten zu verwenden. Der Anteil der Laubgehölze soll mindestens 80 vom Hundert betragen.
- (5) Die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich ist als baumüberstandener Platz mit Aufenthaltsfunktion zu gestalten. Für diesen Baumplatz ist eine einheitliche, standortgerechte Großbaumart vorzusehen.

§ 23

Grünordnung im privaten Raum

- (1) Pro 200 m² der nicht überbauten Grundstücksflächen ist mindestens ein großer, mittlerer oder kleiner standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Dabei sind in den Höfen der allgemeinen Wohngebiete WA 2.1 und WA 2.2 pro Hof mindestens fünf große Bäume zu pflanzen, in den Höfen der allgemeinen Wohngebiete WA 3.1, WA 3.2 und WA 3.3 mindestens vier große Bäume.
- (2) Flachdächer und flach geneigte Dächer sind ab einer Fläche von 100 m² zu begrünen, davon ausgenommen sind Flächen für notwendige technische Anlagen, für

Erholungszwecke nutzbare Freibereiche auf den Dächern (z.B. Dachgärten, Terrassen) oder Anlagen zur Energiegewinnung. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdecke von 10 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen. Dies gilt nicht bei Gebäuden mit einer Höhe von mehr als sechs Geschossen.

- (3) Die Flachdächer des Mischgebietes Teil 1 und Teil 2 sind als Dachgärten zu gestalten und intensiv zu begrünen, sofern sich in dem darunter liegenden Geschoss Wohnungen befinden. Die Begrünung mit Gehölzen muss mindestens 20 vom Hundert der Dachfläche betragen.
- (4) Das Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen im Plangebiet ist oberflächlich oder in überdeckten Rigolen zu versickern. Ausnahmsweise können Sickerschächte zugelassen werden, sofern nachgewiesen wird, dass die Flächen für Rigolenversickerung nicht ausreichen. Die Pflicht zur Versickerung entfällt, soweit das Niederschlagswasser genutzt wird.
- (5) Feuerwehrezufahrten sind mit wasserdurchlässigem Aufbau und begrünt (z.B. Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfuge) herzustellen.
- (6) Bei Wohnnutzungen in den Erdgeschossen können im Anschluss an die Gebäude Wohnungsgärten in einer Tiefe von maximal 5,00 m angelegt werden. In den Vorgärten zur Perlacher Straße, Spixstraße und Untersbergstraße sind keine Wohnungsgärten zulässig.
- (7) Als Sichtschutz und zur Abgrenzung von Wohnungsgärten im Sinne von den Erdgeschosswohnungen zugeordneten Sondernutzungsflächen gegenüber gemeinschaftlich genutzten bzw. öffentlichen Flächen sind maximal 1,80 m hohe, an der Weißenseestraße maximal 2,00 m hohe Schnitthecken zulässig. Innerhalb der Höfe sind dabei alternativ zu Schnitthecken auch frei wachsende Pflanzungen zulässig. Die Höhenangaben beziehen sich auf das außerhalb der Wohnungsgärten liegende Gelände.
- (8) Im Kerngebiet und im Gewerbegebiet sind entlang der U - 1634 mit Kletterpflanzen begrünte Mauerscheiben mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Diese müssen einen Mindestabstand von 2,00 m zur U - 1634 einhalten.
- (9) Die nach Art. 7 Abs. 2 BayBO herzustellenden Kinderspielplätze sind in den privaten Freiflächen der allgemeinen Wohngebiete und des Mischgebietes Teil 1 und Teil 2 nachzuweisen.
- (10) Die vorgesehene Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen ist vom Bauherrn

in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der gemäß § 1 Abs. 2 der Bauvorlagenverordnung mit dem Bauantrag einzureichen ist.

§ 24

Inkrafttreten

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