

INTERNETFASSUNG - TEXTTEIL

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2065
der Landeshauptstadt München

Willy-Brandt-Allee (südlich),
Astrid-Lindgren-Straße (westlich),
Michael-Ende-Straße (beiderseits),
Elisabeth-Mann-Borgese-Straße (nördlich),
Heinrich-Böll-Straße (östlich)

(Teiländerung der Bebauungspläne mit
Grünordnung Nr. 1728 h und Nr. 1728 I
und des Bebauungsplanes Nr. 1952)

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

Satzungstext

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2065
der Landeshauptstadt München

Willy-Brandt-Allee (südlich),
Astrid-Lindgren-Straße (westlich),
Michael-Ende-Straße (beidseits),
Elisabeth-Mann-Borgese-Straße (nördlich),
Heinrich-Böll-Straße (östlich)

(Teiländerung der Bebauungspläne
mit Grünordnung Nr. 1728 h und Nr. 1728 I
und des Bebauungsplanes Nr. 1952)

vom 12.08.2014

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 Messestadt Riem Zentrum Ost zwischen Willy-Brandt-Allee (südlich), Astrid-Lindgren-Straße (westlich), Michael-Ende-Straße (beidseits), Elisabeth-Mann-Borgese-Straße (nördlich) und Heinrich-Böll-Straße (östlich) wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 02.05.2014, angefertigt vom GeodatenService München am 28.07.2014, und diesem Satzungstext.
- (3) Die vom vorliegenden Bebauungsplan erfassten Teile der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 1728 h (MüAbl. 2003, Seite 224), Nr. 1728 I (MüAbl. 2005, Seite 482) und Nr. 1952 (MüAbl. 2006, Seite 122) werden durch diesen Bebauungsplan Nr. 2065 verdrängt.

§ 2

Nutzungsgliederung in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4

- (1) Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe sind in allen Allgemeinen Wohngebieten in den Erdgeschossen allgemein zulässig.
- (2) Die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.
- (3) In den Erdgeschossen folgender Gebäude sind ausschließlich die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO sowie die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO zulässigen Nichtwohnnutzungen zulässig:
 - im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 im Eckbereich entlang der Elisabeth-Mann-Borgese-Straße bis zu einer Länge von 15 m,
 - im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 entlang der Willy-Brandt-Allee im Eckbereich an der Selma-Lagerlöf-Straße im Bereich der Arkade,

- im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 im Süden und Osten mit Orientierung zum Quartiersplatz entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie im Norden im Bereich der Arkade,
- im Allgemeinen Wohngebiet WA 4.

§ 3

Sondergebiet Nahbereichszentrum (SO-NBZ)

- (1) Das Sondergebiet Nahbereichszentrum (SO-NBZ) dient dem Wohnen und der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben der Nahversorgung sowie weiteren Nichtwohnnutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- (2) Zulässig sind
 - Wohnungen,
 - im Erdgeschoss die nach § 11 Abs. 3 BauNVO sonst nur in Kern- und Sondergebieten zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit dem nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (Nahrungs- und Genussmittel, Reform- und Drogeriewaren, Arzneimittel, Blumen, Zeitschriften, Bürobedarf, Papierwaren, Schreibwaren, Schulbedarf) bis zu je einer Größe von 1.400 m² Verkaufsfläche. Dabei dürfen auf nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche nicht nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden.
 - im Erdgeschoss Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - im Erdgeschoss sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- (3) Im Erdgeschoss sind die nach Abs. 2 zulässigen Wohnungen nicht zulässig.
- (4) Der Zugang zu den Einzelhandelsbetrieben im Erdgeschoss ist ausschließlich vom Platz aus zulässig.

§ 4

Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Flächen für Aufenthaltsräume in Untergeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.
- (2) Die insgesamt für das jeweilige Baugebiet festgesetzte Geschossfläche darf um das Maß überschritten werden,
 - (a) das sich ergibt aus den Flächen für Durchgänge und Arkaden, soweit diese im Bebauungsplan festgesetzt sind.
 - (b) das sich ergibt aus
 - den notwendigen Flächen für Tiefgaragenzu- und -ausfahrten soweit sie in das Gebäude integriert sind,
 - Flächen von Müllräumen, Abstellräumen für Fahrräder, Kinderwägen, Mobilitätshilfen, sofern diese Räume der Wohnnutzung dienen, diese in die Erdgeschosse der Wohngebäude integriert sind und nicht an den Fassaden zum Quartiersplatz und auf der Südseite des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 angeordnet sind,
 - Flächen von Gemeinschaftsräumen der Wohnnutzung in den Erdgeschossen und auf den Dachterrassen,
 - Flächen für Dachaufbauten nach § 13 Abs. 2 und 3,
 - notwendigen Schallschutzkonstruktionen,
 - dem Anteil der Laubengangflächen zwischen 1,10 m und 2,50 m Breite, sofern er Aufenthaltsfunktion hat, wobei die Gesamttiefe des Laubengangs 2,50 m nicht überschreiten darf,

sofern die Summe der Überschreitungen nicht mehr als 10 % der zulässigen Geschossfläche beträgt und alle sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung - Grundflächenzahl, Höhenentwicklung, Bauraum - eingehalten werden.

- (3) Die für das jeweilige Baugebiet festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.

§ 5

Höhenentwicklung, Abstandsflächen

- (1) Die festgesetzten Wandhöhen beziehen sich auf folgende Höhenkoten
- | | |
|---|----------------|
| Allgemeines Wohngebiet WA 1 und WA 2: | 527.70 m ü. NN |
| Allgemeines Wohngebiet WA 3: | 528.10 m ü. NN |
| Sondergebiet Nahbereichszentrum SO-NBZ: | 529.00 m ü. NN |

Entlang der Gebäudeseite an der Willy-Brandt-Allee ist eine Wandhöhe in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 bis zu 21,5 m, im allgemeinen Wohngebiet WA 3 bis zu 22,0 m zulässig.

- (2) Von den festgesetzten Grenzen unterschiedlicher Höhenentwicklung kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und öffentliche Belange nicht entgegenstehen.
- (3) Die Oberkante Rohdecke des Erdgeschossfußbodens muss mindestens 0,5 m und darf höchstens 1,3 m über der unmittelbar angrenzenden Gehsteigoberkante liegen. Davon ausgenommen sind mit Nichtwohnnutzung belegte Erdgeschosszonen. Diese dürfen gegenüber dem Niveau der unmittelbar angrenzenden Gehsteigoberkante nicht angehoben sein.
- (4) Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird in folgenden Bereichen der Belichtungs- und Besonnungsnachweis nach DIN 5034-1 gefordert:
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1:
 - Entlang der Heinrich-Böll-Straße bis einschließlich dem 2. Obergeschoss;
 - Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2:
 - für die rückwärtigen Gebäudeteile sofern die Abstandsflächen nach BayBO unterschritten werden,
 - entlang der Selma-Lagerlöf-Straße bis einschließlich dem 3. Obergeschoss;
 - Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3:
 - entlang der Selma-Lagerlöf-Straße bis einschließlich dem 2. Obergeschoss,
 - für die Gebäudeteile entlang der Willy-Brandt-Allee auf einer Länge von 40 m ab der östlichen Gebäudekante;
 - Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4:
 - entlang der östlichen und westlichen Gebäudeseiten über alle Geschosse einschließlich dem 4. Obergeschoss;
 - Im Sondergebiet Nahbereichszentrum SO-NBZ für Wohnnutzung:
 - entlang der westlichen Gebäudeseite am U-Bahn-Aufgang in allen Geschossen ab dem 1. Obergeschoss.
- (5) Im Sondergebiet Nahbereichszentrum SO-NBZ ist im 1. Obergeschoss Wohnnutzung nur dann zulässig, wenn für mindestens einen Aufenthaltsraum je Wohneinheit eine ausreichende Besonnung über die Ost- bzw. Westfassade gewährleistet ist.
- (6) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 gelten gegenüber den an den Umgriff des Bebauungsplans angrenzenden Grundstücken die Abstandsflächentiefen gem. Art 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO. Im Übrigen gelten die Abstandsflächentiefen, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben.

§ 6**Bauweise, Bauraumüberschreitungen, Überbauungen**

- (1) Die Bebauung ist entlang der Baulinien innerhalb der festgesetzten Bauräume in geschlossener Bauweise und durchgehend ohne Zwischenräume zu errichten.
- (2) Entlang der Baulinien werden Bauraumüberschreitungen ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 straßenseitig ab dem ersten Obergeschoss vor die Außenwand tretende Bauteile, die als Schallschutzmaßnahme erforderlich sind, auf maximal ein Drittel der jeweiligen Gebäudeseite bis zu einer Tiefe von max. 0,5 m.
- (3) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Terrassen sowie im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 Terrassen, die einer Wohnnutzung zugeordnet sind, nicht zulässig.
- (4) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist durch über die gesamte Fassadenlänge verlaufende Bauteile in leichter Konstruktion, wie Balkone, die Überschreitung der hofseitigen Baugrenzen bis zu einer Tiefe von max. 1,5 m, im Erdgeschoss durch zugehörige Terrassen bis zu einer Tiefe von max. 2,0 m zulässig.
- (5) Im Sondergebiet Nahbereichszentrum SO-NBZ dürfen hofseitige Balkone und Erker max. 1,0 m von der Fassade hervortreten.
- (6) Im Sondergebiet Nahbereichszentrum SO-NBZ ist im Erdgeschoss entlang der Michael-Ende-Straße ein Rücksprung von der Baulinie zur Unterbringung der notwendigen Fahrradabstellplätze zulässig.
- (7) Für die zulässigen Überbauungen der öffentlichen Verkehrsflächen ist die Überschreitung der Baulinien zulässig. Die Überbauungen sind baulich so auszugestalten, dass die darunter liegenden Flächen durch die Öffentlichkeit auf Dauer uneingeschränkt benutzt werden können. Die Überbauung ist zulässig im
 - Sondergebiet Nahbereichszentrum SO-NBZ stützenfrei ab einer lichten Höhe von 5,0 m über dem Platzniveau;
 - im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 stützenfrei ab einer lichten Höhe von 12,0 m über Gehbahnniveau.

§ 7**Gehrechtsflächen, Durchgänge, Arkaden**

- (1) Im Plan festgesetzte Arkaden, Durchgänge sind baulich so zu gestalten, dass sie durch die Öffentlichkeit auf Dauer uneingeschränkt benutzt werden können.
- (2) Im Plan festgesetzte Arkaden und Durchgänge müssen eine lichte Höhe von mindestens 4,0 m, im Sondergebiet Nahbereichszentrum SO-NBZ von mindestens 5,0 m aufweisen und dürfen gegenüber dem Niveau der unmittelbar angrenzenden Gehsteigoberkante nicht angehoben sein.
- (3) Die im Plan festgesetzten Arkaden und Durchgänge können ausnahmsweise in ihrer Lage und Form verändert werden, sofern die städtebauliche Zielsetzung gewahrt bleibt.

§ 8**Nebenanlagen, Trafostationen**

- (1) Oberirdische Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Trafostationen werden außerhalb der Bauräume ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind die nach Art. 7 Abs. 2 BayBO herzustellenden Kinderspielplätze.
- (2) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 3 sind abweichend von den Regelungen des Abs. 1

- offene Pergolen,
- offene und allenfalls überdachte erforderliche Fahrradabstellplätze im Bereich der Hauszugänge und der Durchgänge für bis zu einem Viertel der erforderlichen Stellplätze,
- Sichtschutzwände an Terrassen auch in Verbindung mit baulichen Anlagen für Gartengeräte bis zu 1 m Tiefe, 2 m Länge und 2 m Höhe,

auf der straßenabgewandten Seite auch außerhalb des Bauraumes zulässig.

- (3) Für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 10° zulässig. Die Wandhöhe der Nebenanlagen darf 2,5 m nicht überschreiten.
- (4) Im Sondergebiet Nahbereichszentrum SO-NBZ sowie im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind Aufstellflächen für Einkaufswägen nur innerhalb von Gebäuden oder/und in Tiefgaragen zulässig. Die Aufstellflächen müssen von der Ladeneinheit aus direkt begehbar sein.

§ 9 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur zum Schutz von privat genutzten Wohnungsgärten und Terrassen zulässig. Es sind nur einheitliche, offene und ohne durchgehenden Sockel errichtete Zäune mit einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig. Diese sind mit Sträuchern, Schnitthecken oder Kletterpflanzen einzugrünen.

§ 10 Kfz-Stellplätze, Tiefgaragen, Ein- und Ausfahrtsbereiche

- (1) Die notwendigen Stellplätze sind in Tiefgaragen auf den Baugrundstücken unterzubringen. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind Tiefgaragen auch außerhalb des Bauraumes zulässig. Die Tiefgaragenzu- und -ausfahrten und Notausstiege sind baulich in die Gebäude zu integrieren.
- (2) Die Entlüftung der Tiefgaragen ist ausschließlich über das Dach der jeweils angrenzenden Gebäude zu führen.
- (3) Die Decken der Tiefgaragen auf den Baugrundstücken sind außerhalb von Gebäuden um mindestens 60 cm unter Geländeniveau abzusenken und zur Begrünung entsprechend hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken. Für Großbaumpflanzungen ist pro Baum auf einer Fläche von mindestens 10 m² ein mindestens 120 cm hoher fachgerechter Bodenaufbau vorzusehen.
- (4) Zur Errichtung der Tiefgarage für das Sondergebiet Nahbereichszentrum SO-NBZ kann der Platz und der östlich angrenzende Gehbahnbereich im gekennzeichneten Bereich unterbaut werden, sofern
 - keine Ausstiege im Platzbereich vorgesehen werden,
 - keine Entlüftungs- oder Entrauchungs- oder sonstigen notwendigen Anlagen im Platzbereich entstehen und
 - die Tiefgaragendecken in dem für das 2. Untergeschoss der Tiefgarage gekennzeichneten Bereich durchgehend mindestens 2,5 m und in dem für das 1. Untergeschoss der Tiefgarage gekennzeichneten Bereich durchgehend mindestens 1,5 m unter Geländeniveau abgesenkt und für Baumpflanzungen entsprechend hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau überdeckt werden. Dabei sind die Bäume ohne Anhebung der Baumscheiben in die Platzfläche zu integrieren.
- (5) Im Sondergebiet Nahbereichszentrum SO-NBZ ist für den Lieferverkehr der Einzelhandelsnutzungen die Ausfahrt auf die Willy-Brandt-Allee nicht zulässig.

- (6) Geringfügige Abweichungen von den Umgrenzungen der Fläche für die Tiefgarage auch auf den öffentlichen Verkehrsflächen sowie von der Lage und Breite der festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche sind zulässig, wenn technische, verkehrliche oder gestalterische Gründe dies erfordern, die nach § 4 Abs. 3 zulässige Grundfläche eingehalten wird und die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

§ 11

Lärmschutz

- (1) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die technischen Vorkehrungen nach Tabelle 8 der DIN 4109, Nov. 1989, Schallschutz im Hochbau vorzusehen.
- (2) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 ist zum Schutz gegen Anlagenlärm entlang der nördlichen Baulinie die Errichtung von Immissionsorten im Sinne der TA Lärm (Ausgabe 1998) unzulässig. Es sind ausschließlich grundrissorientierte Lösungen zulässig.
- (3) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 sind an den jeweiligen westlichen Baulinien sowie im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 an der Westseite des Gebäudehochpunktes, in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 an den jeweiligen östlichen Baulinien schutzbedürftige Aufenthaltsräume nur zulässig, wenn durch baulich-technische Maßnahmen (z. B. eingezogene oder verglaste Loggien, Prallscheiben, Schallschutzerker, Vorhangfassaden, Gebäuderücksprünge und Ähnliches) nachgewiesen wird, dass 0,5 m vor deren lüftungstechnisch notwendigen Fenstern die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden oder eine dem Abs. 2 entsprechende grundrissorientierte Lösung den Schutz vor Anlagenlärm sicherstellt.
- (4) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sowie im Sondergebiet Nahbereichszentrum SO-NBZ sind lüftungstechnisch notwendige Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen und anderen zulässigen Nutzungen nach DIN 4109 durch eine geeignete Grundrissorientierung so anzuordnen, dass vor diesen Fenstern Verkehrslärmeinwirkungen von 59 dB(A) am Tag oder 49 dB(A) in der Nacht nicht überschritten werden. Sofern dies aus Gründen der Grundrissgestaltung nicht möglich ist, sind diese Räume mit einem ausreichenden Schalldämm-Maß der Außenbauteile in Verbindung mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung oder anderen technisch geeigneten Maßnahmen zur Belüftung auszustatten.
- (5) Bei Errichtung von Dachgärten für gemeinschaftliche Freiraumnutzungen sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 die Lärmschutzwände in ihrer Höhe durchgehend entlang der Willy-Brandt-Allee zu errichten. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 beträgt die Mindesthöhe 1,6 m in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 1,4 m ab Oberkante Fußboden. Die Lärmschutzmaßnahmen sind in ihrer Höhe durchgehend in die Heinrich-Böll-Straße und die Selma-Lagerlöf-Straße weiterzuführen. Die Länge entspricht dabei der Gebäudetiefe der Baukörper, die entlang der Willy-Brand-Allee errichtet werden.
Auf dem Hochpunkt im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist die Schallschutzwand an der West- und Ostseite jeweils mit einer Länge von 2,0 m in ihrer Höhe durchgehend nach Süden zu führen. Die Lärmschutzwände sind mit einem Schalldämmmaß von mind. R_w 24 dB auszuführen.
- (6) Ein- und Ausfahrtsbereiche von Tiefgaragen sind eingehaust bzw. in die Gebäude integriert auszuführen. Die Innenwände der Einhausungen sind schallabsorbierend zu verkleiden und müssen einen Absorptionskoeffizienten von $\alpha \geq 0,6$ bei 500 Hz aufzuweisen. Die Einhausungen sind mit einer Schalldämmung von mindestens 25 dB(A) auszuführen.

- (7) Die Ladetätigkeiten für die Anlieferung und Entsorgung von Einzelhandelsbetrieben in allen Baugebieten müssen in einem eingehausten Bereich bzw. innerhalb des Gebäudes stattfinden (z. B. integrierte Ladezone). Die Ladezone ist mit einer Schalldämmung von mindestens 25 dB(A) auszuführen.

§ 12

Erschütterungsschutz und Schutz vor sekundärem Luftschall

- (1) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sowie im Sondergebiet Nahbereichszentrum SO-NBZ dürfen die Gebäude keinen direkten Kontakt mit dem U-Bahn-Bauwerk aufweisen.
- (2) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sowie im Sondergebiet Nahbereichszentrum SO-NBZ sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen durch technische bzw. konstruktive Maßnahmen (z.B. elastische/ teilelastische Fundamentlagerungen, Rohdecken- und Estricheigenfrequenzabstimmungen, Entkopplungsfugen, Aussteifungen oder ähnliches) so zu schützen, dass hinsichtlich der Erschütterungsimmissionen des U-Bahnbetriebs die einschlägigen Anforderungen der DIN 4150/2 (Erschütterungen im Bauwesen. Teil 2: Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden; Juni 1999) sowie durch die Sekundärluftschallimmissionen des U-Bahnbetriebs die Immissionsrichtwerte "Innen" der TA Lärm, Abschnitt 6.2. i.F. vom August 1998 aus Körperschallübertragung in Gebäuden eingehalten werden:
- Mittelungspegel $L_{m,T/N}$ 35/25 dB(A)
 - Maximalpegel $L_{m,T/N}$ 45/35 dB(A).

§ 13

Dachgestaltung, Dachgärten für gemeinschaftliche Freiraumnutzungen, Antennen und Satellitenempfangsstationen

- (1) Dachaufbauten (gemeinschaftliche Treppenhäuser und notwendige gemeinschaftliche Nebenräume) und technische Anlagen auf den Dächern sind nur zulässig, sofern sie der gemeinschaftlichen Freiraumnutzung dienen. Sie sind um mindestens das Maß ihrer Höhe von allen Außenkanten der Fassaden zurückzusetzen. Hiervon ausgenommen sind Aufbauten für gemeinschaftliche Treppenhäuser.
- (2) In allen Baugebieten sind zur Nutzung von Dachgärten für gemeinschaftliche Freiraumnutzungen Dachaufbauten bis zu einer Höhe von max. 3,0 m über ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachfläche zulässig. Notwendige gemeinschaftliche Nebenräume (Technik- und Lagerräume, Gemeinschaftsräume, Toiletten und kleine Kochgelegenheiten usw.) zur gemeinschaftlichen Nutzung der Dachflächen sind nur in Verbindung mit den gemeinschaftlichen Treppenhäusern zulässig. Räume, die dem dauerhaften Aufenthalt dienen sind dort nicht zulässig.

Die Flächenbegrenzung für diese notwendigen gemeinschaftlichen Nebenräume beträgt in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - 3 max. 50 m² und im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 sowie dem Sondergebiet SO-NBZ max. 30 m².

Für Dachaufbauten sind ausschließlich Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 10° zulässig.

- (3) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 ist in den Bereichen, in denen zwingend sechs Vollgeschosse festgesetzt sind, die Ausbildung eines zusätzlichen Dachgartengeschosses zulässig. Zulässig sind ausschließlich Dachaufbauten, die der gemeinschaftlichen Freiraumnutzung dienen, beispielsweise gemeinschaftliche Treppenhäuser und notwendige gemeinschaftliche Nebenräume (Technik- und Lagerräume, Gemeinschaftsräume, Toiletten und kleine Kochgelegenheiten usw.). Abweichend von Absatz 1 sind alle Dachaufbauten (Treppenhäuser und Nebenräume) zwingend ohne Abstand zur Außenkante der Nordfassade zu errichten. Sie sind in ihrer Höhe einheitlich auszubilden. Die in § 11 Absatz 5 Satz 2 festgesetzten Lärmschutzwände sind an diese ausge-

bildete Höhe anzugleichen. Alle baulichen Anlagen (Dachaufbauten und Lärmschutzwand) sind ohne Zwischenräume als Einheit auszubilden. Für die Ausgestaltung der Dachaufbauten gilt Absatz 2.

- (4) Umwehrungen von Dachterrassen sind bis zu einer Höhe von maximal 1 m über der Attika zulässig. Sie sind straßenseitig um mindestens das Maß ihrer Höhe von den Außenkanten der Fassaden zurückzusetzen.
- (5) In allen Baugebieten dürfen technische Anlagen eine Höhe von 2,50 m über ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachfläche und eine Grundfläche von maximal 5 % des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten, sie sind hausaufgangsweise zusammenzufassen und mit einem Sichtschutz zu umgeben. Von der Flächenbegrenzung ausgenommen sind technische Anlagen zur Solarenergienutzung.
- (6) Antennen und Satellitenempfangsanlagen sind an den Fassaden der Gebäude nicht zulässig. Sie sind auf den Dachflächen von den Außenkanten um das Maß ihrer Höhe allseitig zurückgesetzt zulässig.
- (7) Im Sondergebiet Nahbereichszentrum SO-NBZ und im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind auf dem Dach des eingeschossigen Baukörpers Dachaufbauten und technische Anlagen nicht zulässig.

§ 14

Werbeanlagen

- (1) Allgemeine Regelungen für alle Baugebiete:
 - (a) Werbeanlagen müssen sich in Umfang, Größe, Form, Farbgebung und Materialwahl und Lichtwirkung in die Architektur der Gebäude und in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen und sich der Architektur unterordnen.
 - (b) Die Errichtung von Werbeanlagen auf dem Dach, über den realisierten Wandhöhen der Gebäude bzw. der Oberkanten der Attika ist unzulässig.
 - (c) Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbeanlagen und sich bewegende Werbeanlagen (wie Light-Boards, Videowände) sind unzulässig.
 - (d) Freistehende Werbeanlagen sowie Fremdwerbung sind unzulässig.
 - (e) Werbeanlagen sind nur bis zum Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses zulässig.
 - (f) Werbeanlagen senkrecht zur Fassade sind nur bis zu einer Größe von 1 m² zulässig.
 - (g) Fensterflächen sind grundsätzlich von Werbeanlagen freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind in den Erdgeschosslagen Anlagen bis zu einem Drittel der Fensterfläche, wenn dabei eine ausreichende Belichtung und Belüftung der dahinter liegenden Nutzungen gewährleistet ist.
 - (h) Werbefahnen sind unzulässig.
- (2) Abweichend von Absatz 1 Buchst. (e) sind entlang der Willy-Brandt-Allee im Sondergebiet Nahbereichszentrum SO-NBZ zwei und im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 eine Werbeanlage in Form von Firmennamen in Einzelbuchstaben und in Form eines Firmenlogos auch über dem 1. Obergeschoss, zulässig: Im Sondergebiet Nahbereichszentrum SO-NBZ nicht jedoch über der Wandhöhe von 15,0 m, im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 nicht über der Wandhöhe von 22,0 m.
- (3) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 sowie in dem Sondergebiet Nahbereichszentrum SO-NBZ sind an den Gebäudeseiten am Quartiersplatz, am öffentlichen Grünzug und entlang der Willy-Brandt-Allee nur Werbeanlagen in Form von Firmennamen in Einzelbuchstaben mit einer max. Schrifthöhe von 0,6 m und Firmenlogos zulässig. Werbeanlagen dürfen eine Fläche von 5 m² pro Werbeanlage nicht überschreiten, die Gesamtfläche wird auf max. 10 % der Fassadenfläche der jeweiligen Hausseite beschränkt.

§ 15**Grünordnung allgemein**

- (1) Für Baumpflanzungen in Baumgräben sollen diese mit einer Mindestbreite von 3,00 m ausgeführt werden. Bei Einzelstandorten in Belagsflächen ist für große Bäume eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestpflanzfläche von 24 m² sowie für mittelgroße und kleine Bäume eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestpflanzfläche von 12 m² vorzusehen. Die Baumscheiben können überdeckt ausgeführt werden.
- (2) Die Mindestpflanzgrößen für als zu pflanzen festgesetzte Bäume betragen für große Bäume (Endwuchshöhe > 20 m) 20/25 cm Stammumfang, für mittelgroße Bäume (Endwuchshöhe 10 - 20 m) 18/20 cm Stammumfang.
- (3) Von den Festsetzungen kann in Lage und Fläche geringfügig abgewichen werden, soweit die Abweichung grünordnerisch vertretbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

§ 16**Grünordnung auf Baugrundstücken**

- (1) Pro angefangene 200 m² der nicht überbauten Grundstücksflächen der Baugebiete ist mindestens ein großer oder mittelgroßer, standortgerechter Baum mit einem Mindeststammumfang von 20 - 25 cm zu pflanzen, mindestens jedoch 50 % große Bäume. Davon abweichend können im WA 4 ausschließlich mittelgroße Bäume gepflanzt werden.
- (2) Bei Pflanzung von großen Bäumen (Endwuchshöhe > 20 m) auf Tiefgaragen ist pro Baum auf einer Fläche von mindestens 10 m² ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 120 cm vorzusehen.
- (3) Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° sind ab einer Fläche von 100 m² zu begrünen.
Dies gilt nicht bei Anordnung notwendiger technischer Anlagen auf den Dächern oder Anlagen zur Nutzung des Sonnenlichtes.
Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen.
- (4) Bei einer Ausbildung der Dachflächen der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 sowie des Sondergebietes SO-NBZ als Dachgärten für gemeinschaftliche Freiraumnutzungen ist auf mindestens 20% der Fläche eine Dachbegrünung mit einer durchwurzelbaren Mindestgesamtschichtdicke von 30 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen.
- (5) Belagsflächen sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung notwendig sind.
- (6) Feuerwehrezufahrten und ähnliche Belagsflächen sind, soweit dies funktional möglich ist, mit wasserdurchlässigem Aufbau und begrünt herzustellen.
- (7) Das Niederschlagswasser der Baugebiete ist in Rigolen zu versickern, soweit dies hinsichtlich der zur Verfügung stehenden, nicht über- bzw. unterbauten Flächen sowie der Entfernung und Lage der Dachflächen möglich ist.
- (8) Private Wohnungsgärten sind nur in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 mit einer Tiefe von maximal 5 m zulässig.

- (9) Die Bepflanzung der Freiflächen der Baugrundstücke ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Zugänge, Zufahrten, Wege, Terrassen und weitere für die Freiraumnutzung erforderliche Belagsflächen sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.

§ 17

Bodenmodellierungen

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind Abgrabungen, Aufschüttungen und Bodenmodellierungen ausgeschlossen.

§ 18

In-Kraft-Treten

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