

## INTERNETFASSUNG - TEXTTEIL

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2058a  
der Landeshauptstadt München

Paul-Gerhardt-Allee (östlich),  
Bärmannstraße (südlich),  
Bahnlinie München – Ingolstadt (westlich),  
Bahnlinie München – Augsburg (nördlich),  
Baumbachstraße (östlich)  
sowie Teile der sog. Gleisinsel

(Teiländerung der Bebauungspläne  
Nr. 61a Teilbereich I und 1075)

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

## **Satzungstext**

### **Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2058a der Landeshauptstadt München**

**Paul-Gerhardt-Allee (östlich),  
Bärmannstraße (südlich),  
Bahnlinie München – Ingolstadt (westlich),  
Bahnlinie München – Augsburg (nördlich),  
Baumbachstraße (östlich)  
sowie Teile der sog. Gleisinsel  
(Teiländerung der Bebauungspläne  
Nr. 61a Teilbereich I und 1075)**

vom 25.03.2015

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 Paul-Gerhardt-Allee (östlich), Bärmannstraße (südlich), Bahnlinie München – Ingolstadt (westlich), Bahnlinie München – Augsburg (nördlich) und Baumbachstraße (östlich) sowie Teile der sog. Gleisinsel wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 19.11.2014, angefertigt vom Kommunalreferat - GeodatenService München am 03.03.2015 und diesem Satzungstext.
- (3) Der für das Planungsgebiet geltende, gemäß § 173 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes (BBauG) übergeleitete Bebauungsplan sowie die vom vorliegenden Bebauungsplan erfassten Teile der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 61a Teilbereich I (MüABl. 1971, S. 201) und 1075 (MüABl. 1980, S. 81) werden durch diesen Bebauungsplan verdrängt.

## § 2

### Art der baulichen Nutzung

- (1) Festgesetzt werden acht Allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 8), ein Sondergebiet SO Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen sowie drei Gemeinbedarfsflächen (Gemeinbedarf Schule, Gemeinbedarf Kindertageseinrichtung, Gemeinbedarf für sportliche und soziale Nutzungen). Das Allgemeine Wohngebiet WA 2 besteht aus den Teilgebieten WA 2 (1), WA 2 (2), WA 2 (3) und WA 2 (4). Das Allgemeine Wohngebiet WA 7 besteht aus den Teilgebieten WA 7 (1) und WA 7 (2). Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 (4) und WA 8 sind zudem drei Gemeinbedarfsflächen für Kindertageseinrichtungen festgesetzt.
- (2) In den Allgemeinen Wohngebieten werden die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.
- (3) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 (4) und WA 8 sind in den im Plan magentafarben umrandeten Bereichen (Flächen für den Gemeinbedarf mit der Festsetzung Kindertageseinrichtung) im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss der Gebäude ausschließlich Kindertageseinrichtungen und in den Freiflächen deren jeweilige Außenspielflächen mit folgenden Geschoss- bzw. Außenspielflächen zulässig:

Baugebiet	Geschossfläche	Außenspielfläche
WA 1	1.180 m <sup>2</sup>	1.110 m <sup>2</sup>
WA 2 (4)	860 m <sup>2</sup>	740 m <sup>2</sup>
WA 8	860 m <sup>2</sup>	740 m <sup>2</sup>

Von der im Plan festgesetzten Lage der Gemeinbedarfsflächen, von der festgesetzten Geschossfläche und Größe der Außenspielflächen kann abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

- (4) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist in dem im Plan magentafarben umrandeten Bereich (Fläche für den Gemeinbedarf mit der Festsetzung Kinder-, Familien- und Nachbarschaftstreff) im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss der Gebäude ausschließlich ein Kinder-, Familien- und Nachbarschaftstreff und dessen Freifläche mit folgender Geschoss- bzw. Freifläche zulässig:

Baugebiet	Geschossfläche	Freifläche
WA 1	600 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>

Von der im Plan festgesetzten Lage der Gemeinbedarfsfläche, von der festgesetzten Geschossfläche und Größe der Freifläche kann abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

- (5) Die Gemeinbedarfsfläche Schule dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen für eine Grundschule mit Räumen für ganztägige Betreuung einschließlich Sporthalle und Freisportanlagen (auch für außerschulische Nutzungen) sowie der diese Nutzungen ergänzenden Einrichtungen, wie Verwaltungs-, Lager- und Nebenräume, einer Hausmeisterwohnung und den zugehörigen Stellplätzen.
- (6) Die Gemeinbedarfsfläche Kindertageseinrichtung dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen für eine Kindertageseinrichtung einschließlich der diese Nutzungen ergänzenden Einrichtungen, wie Verwaltungs-, Lager- und Nebenräume, einer Hausmeisterwohnung sowie den zugehörigen Stellplätzen.
- (7) Die Gemeinbedarfsfläche für sportliche und soziale Nutzungen dient der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen für Freizeitsport (z.B. Skaten, BMX, Mountainbike), einer Kindertageseinrichtung sowie einer Offenen Einrichtung für Teenies und Jugendliche einschließlich der diese Nutzungen ergänzenden Einrichtungen wie Verwaltungs-, Lager- und Nebenräume, einer Hausmeisterwohnung und den zugehörigen Stellplätzen. Mit diesen Nutzungen im Zusammenhang stehende gastronomische Anlagen und Einrichtungen sind in untergeordnetem Maß zulässig.
- (8) Das Sondergebiet SO Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen dient der Unterbringung folgender Nutzungen (einschließlich der hierfür erforderlichen Stellplätze):
- Wohnen
  - Einzelhandelsbetriebe, auch großflächig, die der Versorgung des Gebietes dienen
  - Schank- und Speisewirtschaften
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - Sonstiges nicht störendes Gewerbe
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzung
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Wohnungen sind nur in den Obergeschossen zulässig.  
Im Sondergebiet SO Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen sind Nicht-Wohnnutzungen im Umfang von max. 5.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche zulässig.

### § 3

#### Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.
- (2) Die im Plan festgesetzte zulässige Grund- bzw. Geschossfläche in den Allgemeinen Wohngebieten und im Sondergebiet SO Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen darf durch folgende Nutzungen überschritten werden:
- a) Kinderwagen- und Fahrradabstellräume, wenn diese in unmittelbarem Zusammenhang mit dem jeweiligen Hauseingang in das Erdgeschoss integriert sind; die zulässige Geschossfläche darf um max. 50 m<sup>2</sup> je Treppenhaus überschritten werden.

- b) Gemeinschaftsräume; die zulässige Geschossfläche darf um max. 20 m<sup>2</sup> je Treppenhaus überschritten werden.
- c) Tiefgaragenrampen; die zulässige Geschossfläche darf um max. 100 m<sup>2</sup> je Tiefgaragenrampe überschritten werden.
- d) Wenn aus Brandschutzgründen ein 2. Treppenraum oder ein Sicherheitstreppenraum erforderlich ist, dürfen die zulässigen Geschoss- und Grundflächen um die entsprechende Fläche überschritten werden.
- e) Wenn aus Lärmschutzgründen verglaste, nicht beheizte und thermisch vom Wohnraum getrennte Loggien, Balkone und Terrassen erforderlich sind, darf die zulässige Geschossfläche um bis zu 6 m<sup>2</sup> je Wohnung, überschritten werden:
- bei Wohnungen deren Fassaden im Bereich der Festsetzung „Fassaden mit Maßnahmen zum Schallschutz“ liegen,
  - in Bereichen entlang Straßen, bei denen die Abstände zwischen den an der Straße gegenüberliegenden Baugrenzen weniger oder gleich 18,5 m betragen.
- (3) In den Allgemeinen Wohngebieten bzw. den Teilgebieten darf die nach Plan festgesetzte Grundfläche (GR) durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen um folgende Flächen (neben der zusätzlich möglichen Überschreitung der Grundfläche nach Abs. 2 Buchst. d) überschritten werden:

Baugebiet (Teilgebiet)	Grundfläche
WA 1	1.500 m <sup>2</sup>
WA 2 (1)	7.400 m <sup>2</sup>
WA 2 (2)	8.000 m <sup>2</sup>
WA 2 (3)	9.300 m <sup>2</sup>
WA 2 (4)	6.800 m <sup>2</sup>
WA 3	4.000 m <sup>2</sup>
WA 4	6.100 m <sup>2</sup>
WA 5	8.500 m <sup>2</sup>
WA 6	4.200 m <sup>2</sup>
WA 7 (1)	3.700 m <sup>2</sup>
WA 7 (2)	3.500 m <sup>2</sup>
WA 8	1.300 m <sup>2</sup> .

- (4) Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung U-1723 darf in der westlichen Hälfte für die Tiefgarage des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 (2), in der östlichen Hälfte für die Tiefgarage des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 (3) unterbaut werden. Die Grundflächen der Tiefgaragen sind auf das entsprechende Baugebiet anzurechnen.

**§ 4****Überbaubare Grundstücksfläche und bauliche Gestaltung**

- (1) Wandteile können von festgesetzten Baulinien im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss um bis zu 4 m zurücktreten.
- (2) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 7 sind die Gebäude innerhalb der Bauräume durchgehend und ohne Zwischenräume zu errichten. Offene Durchfahrten und Durchgänge sind bis zu einer Breite von max. 5 m und einer Höhe von max. 2 Geschossen zulässig. Sie sind innenseitig schallschluckend auszukleiden. Der Schallabsorptionsgrad von schallschluckenden Verkleidungen darf bei 500 Hz einen Wert von  $\alpha = 0,6$  nicht unterschreiten.
- (3) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 7 können die Baugrenzen zu den Innenhöfen mit Balkonen um bis zu 2,0 m auf maximal ein Drittel der jeweiligen Gesamtwandlänge überschritten werden. Auf den hofabgewandten Gebäudeseiten können die Baulinien und Baugrenzen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 7 mit Balkonen um bis zu 1,5 m auf maximal ein Drittel der jeweiligen Gesamtwandlänge überschritten werden. Baulinien und Baugrenzen, die an Straßenverkehrsflächen grenzen, dürfen nicht überschritten werden.
- (4) Soweit nicht anders im Plan festgesetzt, sind zurückspringende Obergeschosse nur an den Hofinnenseiten und nur parallel zum darunterliegenden Geschoss zulässig. Bei Punkthäusern mit einem Bauraum von max. 20 m x 20 m sind zurückspringende Obergeschosse an allen Seiten zulässig.
- (5) Die Baugrenzen können in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 7 in den Innenhöfen sowie im Allgemeinen Wohngebiet WA 7 (2) an der südlichen Baugrenze durch Terrassen, Terrassentrennwände und raumhaltige Gartenschränke an den Terrassentrennwänden mit max. 60 cm Tiefe im Erdgeschoss um bis zu 3,0 m überschritten werden.
- (6) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 7 ist nach Süden und Osten zu den Bahnflächen hin das Vortreten von Terrassen im Erdgeschoss über die Baugrenzen hinaus bis zu einer Tiefe von 3,0 m zulässig.

## § 5 Höhenentwicklung

- (1) Die maximal zulässigen Wandhöhen beziehen sich auf die im jeweiligen Baugebiet bzw. Teilgebiet dargestellten Höhenbezugspunkte. Soweit in Baugebieten bzw. Teilgebieten zwei Höhenbezugspunkte dargestellt sind, gelten diese für folgende Bereiche:
  - WA 2 (1) bis zu einer Entfernung von 55 m von der am nächsten gelegenen Straßenverkehrsfläche der Straße U-1721: 523,1 m ü.N.N.
  - WA 2 (1) ab einer Entfernung von mehr als 55 m von der am nächsten gelegenen Straßenverkehrsfläche der Straße U-1721: 524,2 m ü.N.N.
  - WA 2 (2) bis zu einer Entfernung von 60 m von der am nächsten gelegenen Straßenverkehrsfläche der Straße U-1721: 522,5 m ü.N.N.
  - WA 2 (2) ab einer Entfernung von mehr als 60 m von der am nächsten gelegenen Straßenverkehrsfläche der Straße U-1721: 524,2 m ü.N.N.
  - WA 2 (3) bis zu einer Entfernung von 70 m von der am nächsten gelegenen Straßenverkehrsfläche der Straße U-1721 sowie im Baukörperabschnitt im Südwesten, für den eine Wandhöhe als Höchstmaß von 14,0 m festgesetzt ist: 522,0 m ü.N.N.
  - WA 2 (3) sonstige Bauraumabschnitte: 523,9 m ü.N.N..
- (2) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 5, WA 6 und WA 7 sind in Bereichen, für die eine Zahl von sechs Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzt ist, nur Baukörperabschnitte mit vier bzw. sechs Vollgeschossen und einer jeweiligen Gebäudelänge zwischen 25 m und 60 m zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind in Bereichen, für die eine Zahl von sieben Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzt ist, nur Baukörperabschnitte mit fünf bzw. sieben Vollgeschossen und einer jeweiligen Gebäudelänge zwischen 25 m und 60 m zulässig. Die festgesetzten Wandhöhen als Höchstmaß dürfen nicht überschritten werden. Die Gebäudelängen werden entlang der hofseitigen Baugrenzen, ggf. auch über Eck gemessen. Höhenversprünge um nur ein Vollgeschoss sind innerhalb dieser Baukörperabschnitte unzulässig. Ausgenommen hiervon ist der Baukörperabschnitt des Allgemeinen Wohngebietes WA 5 an der Peter-Anders-Straße. Hier darf bei Realisierung von nur fünf Vollgeschossen ein Höhengsprung von nur einem Vollgeschoss auf vier Vollgeschosse erfolgen.
- (3) Von den Abgrenzungen unterschiedlicher Höhenentwicklung kann um bis zu 2,5 m abgewichen werden.
- (4) Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 7 (2) mit einer Wandhöhe als Höchstmaß von 20 m, der im Bereich der als Hinweis dargestellten Sichtachse "Durchblick-Süd" liegt, darf eine Höhe von 21 m einschließlich Dachaufbauten nicht überschritten werden.

## § 6

### Abstandsflächen

- (1) In folgenden Baugebieten gilt die Abstandsflächenvorschrift des Art. 6 BayBO jeweils zu den außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Grundstücken:
  - Allgemeines Wohngebiet WA 8: zu den südlich, westlich und nördlich gelegenen Grundstücken
  - Gemeinbedarfsfläche für sportliche und soziale Nutzungen: zu den westlich gelegenen Grundstücken
  - Gemeinbedarfsfläche Kindertageseinrichtung: zu den nördlich und westlich gelegenen Grundstücken.
- (2) In der Gemeinbedarfsfläche für sportliche und soziale Nutzungen ist zwischen dem Gebäude der denkmalgeschützten Eggenfabrik und anderen Gebäuden ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten. Eine Unterschreitung dieses Abstandes und Anbauten an die Eggenfabrik sind zulässig, wenn keine denkmalpflegerischen und bauordnungsrechtlichen Belange entgegenstehen.
- (3) Im Übrigen gelten die Abstandsflächentiefen, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben.

## § 7

### Dachform, Dachaufbauten

- (1) Im Planungsgebiet sind nur Flachdächer zulässig. Dies gilt auch für Nebenanlagen.
- (2) Technische Dachaufbauten und technische Anlagen auf dem Dach sind nur zulässig, sofern sie der Nutzung in den Gebäuden dienen.
- (3) Technische Dachaufbauten und technische Anlagen auf dem Dach dürfen eine Grundfläche von 10 % des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten. Eine Überschreitung auf insgesamt bis zu 30 % für kontrollierte Wohnraumlüftung ist zulässig.
- (4) Dachaufbauten und Anlagen auf den Dächern dürfen eine Höhe von 3,0 m über der realisierten Wandhöhe nicht überschreiten. Sie sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen.
- (5) Technische Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solarzellen u.ä.) sind ohne die Begrenzungen der Absätze 2 und 3 zulässig. Ihre Höhe wird auf max. 1 m über der Oberkante der Attika beschränkt. Sie sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen.
- (6) Aufbauten für Dachausstiege sind in einem Umfang von maximal 15 m<sup>2</sup> Grundfläche je Treppenaufgang zulässig. Sie sind mit einem Flachdach zu versehen und mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen. Abstellräume für die Dachnutzung mit einer Fläche von maximal 10 m<sup>2</sup> sind zulässig.



- (7) Flachdächer sind ab einer Fläche von 100 m<sup>2</sup> zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm (einschließlich Drainschicht) vorzusehen. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu kombinieren. Ausgenommen davon sind Flächen notwendiger technischer Anlagen und nutzbarer Freibereiche/ Terrassen mit dazugehörigen Dachausstiegen und Abstellräumen auf den Dächern sowie Oberlichte.
- (8) Bei einer Ausbildung der Dachflächen als Dachgärten für gemeinschaftliche Freiraumnutzungen ist auf mind. 20 % der Fläche eine Dachbegrünung mit einer durchwurzelbaren Mindestgesamtschichtdicke von 30 cm (einschl. Drainschicht) vorzusehen.
- (9) Im Bereich der im Plan als Hinweis dargestellten Sichtachse "Durchblick-Süd" sind nur Dachaufbauten in hellen Farbtönen zulässig.

## § 8

### **Stellplätze für Kfz, Tiefgaragen, Anlieferung, Erschließung**

- (1) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 8, im Sondergebiet SO Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen sowie in der Gemeinbedarfsfläche Schule sind Stellplätze gemäß Art. 47 BayBO i.V.m. der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München nur in Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen sind auf der gesamten Fläche der Baugebiete zulässig, soweit nachbarschaftliche Belange und Leitungsrechte nicht beeinträchtigt sind und die zulässige Grundfläche der Baugebiete bzw. Teilgebiete (einschließlich der Überschreitungen nach § 3 Abs. 2 Buchst. d und Abs. 3 der Satzung) nicht überschritten wird.
- (2) Die Gemeinschaftstiefgarage (GTGa) im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 ist einschließlich der Zu- und Ausfahrt(en) eine Gemeinschaftsanlage für das Allgemeine Wohngebiet WA 5 und die Gemeinbedarfsfläche Kindertageseinrichtung. Die pflichtigen Stellplätze für die Gemeinbedarfsfläche Kindertageseinrichtung sind in der Gemeinschaftstiefgarage des Allgemeinen Wohngebiets WA 5 nachzuweisen, sofern der Stellplatzbedarf nicht an anderer Stelle nachgewiesen werden kann.
- (3) Notwendige Kfz-Stellplätze für Behinderte in den Gemeinbedarfsflächen sind oberirdisch zulässig.
- (4) Die Tiefgaragenzu- und –ausfahrten sowie die Notausgänge sind (ausgenommen in der Gemeinbedarfsfläche Schule) in die oberirdischen Gebäude zu integrieren. In den Innenhöfen der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 7 sind nicht eingehauste Notausgänge von Tiefgaragen ab 25 m von der Baugrenze zulässig. Die Tiefgarageneinfahrten sind innenseitig schallschluckend auszukleiden. Der Schallabsorptionsgrad von schallschluckenden Verkleidungen darf bei 500 Hz einen Wert von  $\alpha = 0,6$  nicht unterschreiten. Erforderliche Regenrinnen und Garagentore sind lärmarm auszubilden.
- (5) Die Anlieferung für das Sondergebiet SO Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen hat innerhalb des Gebäudes zu erfolgen.

- (6) In den nicht bebaubaren Flächen zwischen den Bauräumen (sog. Anger) der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 (1) und 2 (2), WA 2 (3) und WA 2 (4), WA 7 (1) und WA 7 (2) sowie in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung U-1723 zwischen WA 2 (2) und WA 2 (3) sind bis zu einer Tiefe von max. 30 m gemessen von der am nächsten gelegenen Straßenverkehrsfläche Pkw-Anliegerverkehr sowie Anlieferung zulässig.

## **§ 9**

### **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

- (1) Die im Plan festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung U-1723 (sog. Erschließungsanger) dient der Erschließung von angrenzenden, rückwärtigen Baugrundstücken, der Leitungsführung, als Wegeverbindung für den allgemeinen Fuß- und Radverkehr sowie dem Aufenthalt und der Erholung der Anwohnerschaft. Eine entsprechende Möblierung ist zulässig. Fahrradabstellplätze für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 (2) und WA 2 (3) nach § 10 Abs. 1 Satz 3 der Satzung dürfen auch in direkter Zuordnung zu den Hauszugängen auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung U-1723 angeordnet werden. Auf den festgesetzten Flächen sind Aufstellflächen für Mülltonnen zur vorübergehenden Bereitstellung am Abholtag zulässig.
- (2) Auf allen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist das Einlegen von Leitungen zulässig.
- (3) Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung U-1722 (sog. interner Platz) sind ein Kiosk sowie Anlagen für den Öffentlichen Personennahverkehr in einem gemeinsamen Gebäude und bis zu einer Größe von insg. 30 m<sup>2</sup> Grundfläche und einer Wandhöhe von maximal 3 m bezogen auf das Niveau des Umfelds zulässig.

## **§ 10**

### **Nebenanlagen, Fahrradabstellplätze und Aufstellflächen für Müllbehälter**

- (1) In den Allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in die Gebäude zu integrieren oder unterirdisch anzuordnen. Trafostationen sind hiervon ausgenommen. 20 % der nach Fahrradabstellplatzsatzung notwendigen Fahrradabstellplätze dürfen auch außerhalb des Bauraums oberirdisch und überdacht in direkter Zuordnung zum Hauseingang angeordnet werden.
- (2) Oberirdische Nebenanlagen für die Kindertageseinrichtungen und oberirdische Nebenanlagen gemäß Art. 7 Abs. 2 BayBO (Kinderspielplätze) dürfen auch außerhalb der Bauräume angeordnet werden.
- (3) In der Gemeinbedarfsfläche Kindertageseinrichtung, der Gemeinbedarfsfläche für sportliche und soziale Nutzungen und dem Sondergebiet SO Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in die Gebäude zu integrieren oder unterirdisch anzuordnen. In diesen Baugebieten sind Fahrradabstellplätze außerhalb der Gebäude nur als offene Fahrradabstellanlagen zulässig.

- (4) Die in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2(1), WA 2 (2), WA 2 (3), WA 2 (4), WA 3, WA 7 (1), WA 7 (2) und WA 8 sowie in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung U-1723 festgesetzten Flächen für Müll dienen als Aufstellflächen für Müllbehälter zur vorübergehenden Bereitstellung am Abholtag. Von der im Plan festgesetzten Lage kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 , WA 5 und WA 6 sind jeweils zwei Aufstellflächen von jeweils max. 20 m<sup>2</sup> im Innenhof zulässig.

## **§ 11**

### **Übergeordneter Fuß- und Radweg**

- (1) Der übergeordnete Fuß- und Radweg U-1726 wird als öffentliche Verkehrsfläche mit 5 m Breite festgesetzt. Aus Gründen der Verkehrssicherheit kann die Breite zu Lasten der öffentlichen Grünfläche auf 6 m aufgeweitet werden.
- (2) Von der im Plan festgesetzten Lage des übergeordneten Fuß- und Radwegs U-1726 kann innerhalb der öffentlichen Grünfläche um bis zu 20 m abgewichen werden, von der Lage der Anschlüsse zu möglichen Fuß- und Radwegebrücken über die Gleisanlagen kann um bis zu 80 m abgewichen werden.
- (3) Bauliche Anlagen für den Anschluss der öffentlichen Verkehrsfläche U-1726 an Fuß- und Radwegebrücken über die Gleisanlagen sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche und Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes zulässig. Die Breite der öffentlichen Verkehrsfläche U-1726 kann im Bereich der Anschlüsse auf das erforderliche Maß aufgeweitet werden. Im Bereich der Anschlüsse sind die beidseits angrenzenden Ausgleichsflächen durch- und weiterzuführen. Die Fuß- und Radwegebrücken müssen in einer lichten Höhe von mindestens 3 m über diese Ausgleichsflächen verlaufen.

## **§ 12**

### **Dienstbarkeitsflächen**

- (1) Die Dienstbarkeitsfläche (Fahrrecht für einen beschränkten Personenkreis) im Allgemeinen Wohngebiet WA 8 beschränkt sich auf ein Fahrrecht für Fahrzeuge für Ver- und Entsorgung und Winterdienst.
- (2) Die Dienstbarkeitsflächen (Fahrrecht für einen beschränkten Personenkreis) zwischen den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 (3) und WA 2 (4) sowie südlich des WA 2 (4) und nördlich des WA 3 beschränken sich auf ein Fahrrecht für Katastrophenschutzfahrzeuge. Im Anschluss an die Dienstbarkeitsflächen südlich des WA 2 (4) und nördlich des WA 3 ist eine Zufahrt für Rettungsfahrzeuge und den Katastrophenschutz über die öffentliche Grünfläche bis zum Fuß- und Radweg an der östlich des Planungsgebiets verlaufenden Bahntrasse und in Verlängerung ein Zugang zur Lärmschutzwand durch die festgesetzten Ausgleichsflächen zulässig.

- (3) Von der festgesetzten Lage der Dienstbarkeitsflächen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

## § 13

### Lärmschutz – Verkehr

- (1) Entlang der Bahnlinie München – Ingolstadt ist die festgesetzte Lärmschutzwand mindestens mit einer Oberkante von 527,5 m ü. NN, beginnend am nördlichen Ende der östlichen Grenze des Geltungsbereiches nach Süden, zu errichten. Die Lärmschutzwand ist kontinuierlich ansteigend auf 530,0 m ü. NN, bis 50 m entfernt von der südlichen Grenze des Geltungsbereichs zu führen. Vom nördlichen Ende nach Süden ist die Lärmschutzwand ca. 110 m nach Süden transparent unter Berücksichtigung der Anforderungen des Artenschutzes, insbesondere des Vogelschutzes, auszuführen. Im Anschluss daran ist die Lärmschutzwand ca. 70 m nach Süden transparent unter Berücksichtigung der Anforderungen des Vogelschutzes, und aufgeständert mit Gegenwall auszuführen, so dass eine Durchgängigkeit für Kleintiere (insbesondere Zauneidechsen) gegeben ist.
- (2) Entlang der Bahnlinie München – Augsburg ist die festgesetzte Lärmschutzwand mit einer Oberkante von 530,0 m ü. NN, beginnend am östlichen Ende der südlichen Grenze des Geltungsbereichs nach Westen, zu errichten. Die Lärmschutzwand ist kontinuierlich abfallend auf 528,5 m ü. NN, bis zur Straße U-1724 zu führen. Westlich der Straße U-1724 ist sie mit einer konstanten Höhe von 528,5 m ü. NN weiterzuführen. Zwischen dem westlichen Ende der Lärmschutzwand und der Straßenverkehrsfläche U-1724 ist die Lärmschutzwand transparent unter Berücksichtigung der Anforderungen des Artenschutzes, insbesondere des Vogelschutzes, auszuführen.
- (3) Die Lärmschutzwand westlich der Straße U-1724 kann gegenüber der im Plan festgesetzten Position an den südlichen Umgriff des Planungsgebietes in die Ausgleichsfläche verschoben werden, wenn weder eisenbahnrechtliche Belange (Zugänglichkeit für Unterhalt, Abstand Gleisanlagen und Oberleitungen) noch naturschutzrechtliche Belange entgegenstehen und eine gleichwertige Lärmschutzwirkung erzielt wird. Soweit die Lärmschutzwand innerhalb der Ausgleichsfläche verläuft, ist sie mit Gegenwall aufzuständern, so dass eine Durchgängigkeit für Kleintiere (insbesondere Zauneidechsen) gegeben ist.
- (4) Lärmschutzwände gem. Absatz 1 bzw. 2 können ausnahmsweise durch einen mindestens gleich wirksamen Wall in der öffentlichen Grünfläche bzw. der Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen ersetzt werden, wenn keine naturschutzrechtlichen Belange entgegenstehen, eine gleichwertige Lärmschutzwirkung erzielt wird und die Nutzung und Funktion der angrenzenden Fläche nicht beeinträchtigt wird.
- (5) Die Lage der Lärmschutzwände gem. Absatz 1 bis 3 kann gegenüber der im Plan festgesetzten Position bei mindestens gleicher Wirksamkeit geringfügig verschoben werden, wenn keine naturschutzrechtlichen Belange entgegenstehen, eine gleichwertige Lärmschutzwirkung erzielt wird und die Nutzung der angrenzenden Fläche nicht beeinträchtigt wird.

- (6) Die im Plan festgesetzte Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie München - Ingolstadt sowie die westlich daran angrenzende Ausgleichsfläche können, beginnend vom Norden bis 50 m entfernt vom südlichen Bebauungsplanumgriff um bis zu 3,0 m nach Westen verschoben werden, wenn eisenbahnrechtliche Gründe dies erfordern (z.B. Abstand zu Gleisanlagen) bzw. um die Zugänglichkeit zur Lärmschutzwand für den Unterhalt von Osten zu gewährleisten. Die Breite der Ausgleichsfläche ist jedoch beizubehalten.
- (7) Die Nutzung in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 8 sowie in der Gemeinbedarfsfläche für sportliche und soziale Nutzungen darf erst aufgenommen werden, wenn die Lärmschutzwand auf der Gleisinsel vollständig hergestellt ist und die Lärmschutzwände im Süden und Osten der umgebenden öffentlichen Grünfläche vollständig hergestellt sind oder wenn bei einer teilweisen Herstellung der in Abs. 1 und 2 genannten Lärmschutzwände nachgewiesen wird, dass 65 dB tags und 60 dB nachts bezüglich Schienenlärm an den bahnungsgewandten Fassaden eingehalten sind.
- (8) In Bereichen, in denen der Abstand zwischen gegenüberliegenden Bauräumen 18,5 m oder weniger beträgt, sind für Gebäudeseiten entlang der Straße U-1721, Berduxstraße und Peter-Anders-Straße nur Fassaden zulässig, die gemäß der Tabelle 7 der Richtlinien für den Schallschutz an Straßen (RLS-90) gegliedert ausgeführt sind.
- (9) An den Seiten der Bauräume, die unmittelbar angrenzend an öffentlichen Verkehrsflächen liegen, sind Durchfahrten und Durchgänge nur zulässig, wenn sie mit einem Tor vollständig geschlossen sind. In Bereichen, in denen der Abstand zwischen gegenüber liegenden Bauräumen mehr als 18,5 m beträgt, kann auf das Tor verzichtet werden, wenn eine schallabsorbierende Auskleidung der Innenflächen der Durchfahrt oder des Durchganges vorhanden ist.
- (10) Die Anordnung von Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen an der nördlichen und der westlichen Baugrenze des Sondergebietes Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen ist nur dann zulässig, wenn durch Schallschutzkonstruktionen (vorgehängte Fassaden, Loggien, verglaste Vorbauten o.ä.) gewährleistet wird, dass vor diesen Fenstern unter Einrechnung der Zuschläge für die erhöhte Störwirkung von Lichtzeichen geregelten Kreuzungen und Einmündungen ein Beurteilungspegel von 50 dB(A) nachts nicht überschritten wird oder wenn diese Räume durch ein weiteres Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Hausseite belüftet werden können. Im Fall offenbarer Schallschutzvorbauten an der Westfassade darf die Schalldämmwirkung des Vorraums nicht bei der Ermittlung des erforderlichen Schalldämm-Maßes gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) berücksichtigt werden.
- (11) 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 verschlechtern.

**§ 14****Lärmschutz – Gewerbe**

- (1) Auf der Gleisinsel ist die festgesetzte Lärmschutzwand beidseitig hochabsorbierend und mit einer Oberkante von 534,0 m ü. NN zu errichten.
- (2) Die Nutzung in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 4 sowie in den Wohnbereichen des Sondergebietes Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen darf erst aufgenommen werden, wenn die Lärmschutzwand auf der Gleisinsel vollständig hergestellt ist.
- (3) Zum Schutz vor Anlagenlärm sind zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen in den im Plan festgesetzten Bereichen (Fassaden mit Maßnahmen zum Schallschutz) nur dann zulässig, wenn durch Schallschutzkonstruktionen bzw. nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Vorräume (verglaste Loggien, vorgehängte Fassaden, Schallschutzerker o.ä.) gewährleistet wird, dass 0,5 m vor diesen Fenstern ein Beurteilungspegel durch Anlagenlärm von 55/ 40 dB(A) Tag/Nacht (einschließlich der Berücksichtigung des sog. Spitzenpegelkriteriums) nicht überschritten wird. Diese Schallschutzvorbauten bzw. nicht schutzbedürftigen Vorräume müssen hygienisch ausreichend belüftet und dürfen nicht zu öffnen sein.

**§ 15****Lärmschutz – Gemeinbedarfsflächen**

Auf den Gemeinbedarfsflächen Schule, Kindertageseinrichtung sowie Sportliche und soziale Nutzung sind Lärmschutzwände bis zu einer Höhe von 6 m in transparenter Ausführung zulässig. Bei einer Höhe bis zu 3 m kann auf die transparente Ausführung verzichtet werden. Dabei sind in den in § 6 der Satzung bezeichneten Bereichen die Abstandsflächen nach BayBO einzuhalten.

**§ 16****Werbeanlagen**

- (1) Werbeanlagen sind außerhalb des Bauraums nicht zulässig.
- (2) Die Errichtung von Werbeanlagen über den realisierten Wandhöhen der Gebäude ist unzulässig.
- (3) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- (4) Werbeanlagen müssen sich in ihrer Anordnung, in Umfang, Größe, Form, Farbgebung, Lichtwirkung sowie Materialauswahl in die Architektur der Gebäude und in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen. Sie dürfen die Fassaden der Gebäude nicht dominieren und müssen sich der Architektur unterordnen. Sie dürfen nicht in die angrenzenden öffentlichen Grünflächen hineinwirken. Werbeanlagen im Bereich der Sichtachse sind ausgeschlossen.

- (5) Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbeanlagen und sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.
- (6) Werbeanlagen sind nur parallel zur Fassadenfläche 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) Für Werbeanlagen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 8, den Gemeinbedarfsflächen Schule und Kindertageseinrichtung sowie der Gemeinbedarfsfläche für sportliche und soziale Nutzungen gilt darüber hinaus:
  - a) Werbeanlagen sind nur bis zum Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses zulässig.
  - b) Werbeanlagen dürfen eine Fläche von 1 m<sup>2</sup> pro Werbeanlage nicht überschreiten, die Gesamtfläche der Werbeanlagen wird auf max. 25 % der Erdgeschossfassadenfläche der jeweiligen Hausseite beschränkt.
  - c) Es ist eine Werbeanlage je Gewerbe-, Handelsbetrieb bzw. freiberuflicher Betriebsstätte zulässig.
- (10) Für Werbeanlagen im Sondergebiet SO Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen gilt darüber hinaus:
  - a) Werbeanlagen an Gebäuden sind nur in Einzelbuchstaben mit einer Schrifthöhe von höchstens 0,6 m und/ oder in Form von Firmenlogos zulässig. Werbeanlagen dürfen eine Fläche von 5 m<sup>2</sup> pro Werbeanlage nicht überschreiten, die Gesamtfläche der Werbeanlagen wird auf max. 10 % der Fassadenfläche der jeweiligen Hausseite beschränkt.
  - b) Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 2,5 m und eine Breite von 1,5 m nicht überschreiten.

**§ 17****Einfriedungen**

- (1) Einfriedungen sind mit Ausnahme der Absätze 2 - 4 ausgeschlossen.
- (2) Einfriedungen sind zulässig
  - zur Umgrenzung von Spielplätzen
  - für die Freiflächen von Kindertageseinrichtungen
  - auf allen Gemeinbedarfsflächen
  - im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 zu den westlich angrenzenden Grundstücken außerhalb des Geltungsbereichs
  - im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 nach Westen
  - im Allgemeinen Wohngebiet WA 8 zu den westlich, nördlich und südlich angrenzenden Grundstücken außerhalb des Geltungsbereichs
  - an den Wohnungsgärten und Terrassen nach Maßgabe der Grünordnung auf Baugrundstücken.
- (3) Einfriedungen sind nur offen, ohne durchgehenden Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zulässig. Ihre Höhe wird auf max. 1,5 m bezogen auf das Niveau des eingefriedeten Bereichs beschränkt.
- (4) In den öffentlichen Grünflächen und auf Gemeinbedarfsflächen sind Ballfangzäune für Ballsportplätze zulässig.

**§ 18****Grünordnung allgemein**

- (1) Die Bepflanzung und Begrünung ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.
- (2) Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- (3) Von den Festsetzungen kann in Lage und Fläche abgewichen werden, soweit die Abweichung mit den Zielen der Grünordnung vereinbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- (4) Die Mindestpflanzgrößen für als zu pflanzen festgesetzte Bäume betragen:
  - für große Bäume (Endwuchshöhe > 20 m) 20 - 25 cm Stammumfang,
  - für mittelgroße Bäume (Endwuchshöhe 10 - 20 m) 18 - 20 cm Stammumfang
  - für kleine Bäume (Endwuchshöhe < 10 m) 16 - 18 cm Stammumfang.



- (5) Bei Pflanzung von großen Bäumen in Belagsflächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 24 m<sup>2</sup> vorzusehen, bei Pflanzung von mittelgroßen und kleinen Bäumen von 12 m<sup>2</sup>. Überdeckte Baumscheiben sind zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist.
- (6) Bei Pflanzung von großen Bäumen auf Tiefgaragen ist pro Baum auf einer Fläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 1,20 m vorzusehen.
- (7) Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen, von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen auf den Baugrundstücken ist oberflächlich und unter Nutzung der Filterwirkung des Bodens zu versickern, z. B. in Sickermulden, Grünflächen oder Versickerungsgräben. Ausgenommen davon sind die Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen sowie Bereiche mit Altlasten. In beengten Bereichen ist auch eine Versickerung über Rigolen bzw. Sickerschächte zulässig.

## **§ 19**

### **Grünordnung auf Baugrundstücken**

- (1) Die nach Art. 7 Abs. 2 BayBO herzustellenden Kinderspielplätze sind in den jeweiligen Baugebieten bzw. Teilgebieten nachzuweisen.
- (2) Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.
- (3) Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 8 gilt:
  - a) Die im Plan als zu begrünende Flächen auf Baugrundstücken festgesetzten Bereiche, die nicht Wohnungsgärten sind, sind als mit Wegen und Gemeinschaftsgärten gestaltete Freiflächen herzustellen. Sie sind mit Laubbäumen, Rasen- oder Wiesenflächen und Hecken zu bepflanzen. Von der Begrünung ausgenommen sind platzartig gestaltete Aufenthaltsbereiche der Freianlagen.
  - b) Pro angefangene 200 m<sup>2</sup> der nicht überbauten Grundstücksflächen ist mindestens ein großer oder mittelgroßer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Auf den nicht über- und nicht unterbauten Grundstücksflächen sind vor allem große Laubbäume zu pflanzen.
  - c) Wohnungsgärten sind nur entlang der Fassaden der Wohngebäude mit einer maximalen Tiefe von 5 m zulässig. An den zu Angern, den öffentlichen Verkehrsflächen und den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gerichteten Fassaden sind Wohnungsgärten ausgeschlossen. Die Wohnungsgärten in den allgemeinen Wohngebieten dürfen 30 % der jeweiligen Grundstücksfreiflächen (inklusive Anger) nicht überschreiten.

- d) Eine Abgrenzung der Wohnungsgärten mit Schmithecken aus heimischen Laubgehölzen mit einer max. Höhe von 1,5 m bezogen auf das Niveau der Wohnungsterrassen ist zulässig. Zusätzliche Zäune, die die Höhe der Hecke nicht überschreiten, sind zulässig.
- (4) Für die Gemeinbedarfsflächen gilt:  
Pro angefangene 200 m<sup>2</sup> der nicht überbauten Grundstücksflächen ist mindestens ein großer oder mittelgroßer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Auf den nicht über- und nicht unterbauten Grundstücksflächen sind vor allem große Laubbäume zu pflanzen.
- (5) Für das Sondergebiet gilt:
- a) Der Eingangsplatz ist unter Beachtung funktioneller Erfordernisse als öffentlich nutzbarer Quartiersplatz zu gestalten.
  - b) Pro angefangene 200 m<sup>2</sup> der nicht überbauten Grundstücksflächen ist mindestens ein großer oder mittelgroßer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Auf den nicht über- und nicht unterbauten Grundstücksflächen sind vor allem große Laubbäume zu pflanzen.
  - c) An den zum Eingangsplatz gerichteten Fassaden sind Wohnungsgärten ausgeschlossen.

## **§ 20**

### **Grünordnung auf den Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen**

- (1) Die als Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen ausgewiesenen Flächen sind als Biotopvernetzungszone unter besonderer Berücksichtigung der Lebensraumansprüche von Zauneidechse, Nachtkerzenschwärmer, Blauflügeliger Ödlandschrecke und Idas-Bläuling anzulegen. Wege sind mit Ausnahme der Regelungen unter § 11 Abs. 3 und § 12 Abs. 2 der Satzung in den Flächen nicht zulässig.
- (2) Die Errichtung von Lärmschutzwänden, die ein- oder zweiseitige Anschüttung von Lärmschutzwänden, die Aufschüttung von Lärmschutzwällen sowie eine Kombination aus beidem ist in den Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen zulässig, ausgenommen im Bereich vorhandener Zauneidechsenhabitate.

## **§ 21**

### **Grünordnung öffentliche Grünfläche**

- (1) Die im Plan als parkartig zu gestalten und zu begrünen festgesetzten Flächen sind mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und mit Rasen bzw. Wiesen zu begrünen. Spielplätze für alle Altersgruppen sind zu integrieren. Zulässig ist die Anlage besonderer Gestaltungselemente, wie z.B. Schmuckpflanzungen, Wasserflächen, Brunnen, Kunstobjekte.

- (2) Die zwischen der öffentlichen Rad- und Fußwegverbindung und den Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen als landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen festgesetzten Flächen sind mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern naturnah zu bepflanzen und mit extensiven Wiesen zu begrünen.

## **§ 22**

### **Grünordnung Verkehrsflächen**

- (1) Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind Baumreihen aus standortgerechten, großen oder mittelgroßen Laubbäumen in durchgehenden Baumgräben mit einer Mindestbreite von 2 m und in einem Regelabstand von maximal 12 m zu pflanzen.
- (2) Bei alternierender Anordnung von Längsstellplätzen und Bäumen ist ein Regelabstand der Baumpflanzungen von mindestens 15 m zu beachten.
- (3) Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind unter Beachtung funktioneller Erfordernisse (insbesondere Feuerwehrumfahrt, Anlieferzone) als öffentlich nutzbare Quartiersplätze zu gestalten und mit großen, standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen.

## **§ 23**

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

Der Bebauungsplan Nr. 2058a tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.