

## INTERNETFASSUNG – TEXTTEIL

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2027  
der Landeshauptstadt München

Zschokkestraße (südlich),  
Westendstraße (westlich),  
Barmer Straße und  
Hans-Thonauer-Straße (östlich)

(Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 58d)

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

## **Satzungstext**

### **des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2027 der Landeshauptstadt München**

#### **Zschokkestr. (südlich), Westendstr. (westlich), Barmer Str. und Hans-Thonauer-Str. (östlich) (Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 58 d)**

vom 15.01.2020

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund der §§ 9, 10 Abs. 1 und 13a 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 Zschokkestraße (südlich), Westendstraße (westlich), Barmer Straße und Hans-Thonauer-Straße (östlich) wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2027 besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 18.06.2019, angefertigt vom Kommunalreferat - GeodatenService München (GSM) am 11.12.2019, und diesem Satzungstext.
- (3) Der vom Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2027 betroffene Teil des geltenden rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 58 d (MüABI. Nr. 4 vom 10.02.1972) wird durch diesen Bebauungsplan mit Grünordnung verdrängt.

## **§ 2**

### **Art der baulichen Nutzung**

- (1) Im Planungsgebiet werden eine Gemeinbedarfsfläche Schule, mit Kindertageseinrichtung (Kita) und Freispielfläche sowie einer offenen Einrichtung für Kinder und Jugendliche, ein Kerngebiet MK und drei allgemeine Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 festgesetzt.
- (2) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 werden jeweils in direkter Zuordnung zu den im Plan hinweislich dargestellten Freispielflächen ausschließlich integrierte Kindertageseinrichtungen als Gemeinbedarf wie folgt festgesetzt:
  - Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 im Erdgeschoss (EG) und im 1. Obergeschoss (OG) und im allgemeinen Wohngebiet WA 3 im EG mit jeweils drei Kinderkrippen- und drei Kindergartengruppen und mit jeweils einer Freispielfläche von mindestens 1110 m<sup>2</sup>.
  - Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 im EG und 1. OG mit vier Kinderkrippen- und vier Kindergartengruppen und mit einer Freispielfläche von mindestens 1480 m<sup>2</sup>.
- (3) In den allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

- (4) Im Kerngebiet MK sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen nicht zulässig. Die nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen werden ausgeschlossen.
- (5) Im Kerngebiet MK sind nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässige Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausschließlich bis zu einer Größe von 199 Gästezimmern und 299 Betten zulässig. Bei zwei oder mehr Betrieben ist die Gesamtzahl der Gästezimmer bzw. die Gesamtzahl der Betten aller Betriebe maßgeblich.
- (6) Im Kerngebiet MK sind Vergnügungsstätten mit sexuellem Charakter, Spielhallen, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Einzelhandelsbetriebe mit einem überwiegenden Sex- und Erotiksortiment nicht zulässig.
- (7) Im Kerngebiet MK sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe ausschließlich im Erdgeschoss und im Untergeschoss und ausschließlich mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (gemäß der als Anlage 1 beigefügten Sortimentenliste, die Teil dieser Satzung ist) zulässig.
- (8) Im Kerngebiet MK wird als Gemeinbedarf im nördlichen Bauraum mit der Wandhöhe von 58 m bis 60 m im Erdgeschoss eine soziale Einrichtung mit einer Größe von mindestens 680 m<sup>2</sup> Geschossfläche sowie einem zugeordneten Freibereich festgesetzt.
- (9) Die im Plan festgesetzte Gemeinbedarfsfläche dient der Unterbringung
  - einer fünfzügigen Grundschule mit Räumen für ganztägige Betreuung einschließlich Sporthalle und Freisportanlagen (Sporthalle auch für außerschulische Nutzungen)
  - einer Kindertageseinrichtung mit vier Kinderkrippen- und vier Kindergartengruppen und einer Freispielfläche von mindestens 1480 m<sup>2</sup>
  - einer offenen Einrichtung für Kinder und Jugendliche mit dazugehöriger Freifläche

sowie der diese Nutzungen ergänzenden Einrichtungen, wie einer Hausmeisterwohnung, Verwaltungs-, Lager- und Nebenräume.

### **§ 3**

#### **Maß der baulichen Nutzung**

- (1) Bei Teilung der allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 darf in den entstehenden Baugrundstücken die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) zur Erreichung der anteilig möglichen Geschossfläche (GF) überschritten werden, wenn gewährleistet ist, dass die GRZ für das jeweilige Baugebiet insgesamt eingehalten ist.
- (2) Die Flächen für Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der GF ganz mitzurechnen.
- (3) Die im Plan festgesetzte maximal zulässige GF kann im Kerngebiet MK gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO um nachfolgende Flächen überschritten werden:
  - die Fläche für ein im nördlichen Bauraum mit einer Wandhöhe von bis zu 5 m gelegenes Bauwerk, welches der Bereitstellung von Mobilitätsangeboten dient, um das Maß des aus dem Planungsgebiet resultierenden Bedarfs,

- die Fläche für ein zwischen den Bauräumen gelegenes Verbindungsbauwerk, das Verbindungsbauwerk darf eine GF von 250 m<sup>2</sup> nicht überschreiten,
  - die Fläche zur Unterbringung technischer Anlagen innerhalb der Gebäudekubatur (Technikgeschoss).
- (4) Die im Plan festgesetzte maximal zulässige GF kann in den allgemeinen Wohngebieten gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO um die Flächen von
- Gemeinschaftsräumen im Erdgeschoss,
  - Abstellräumen für Fahrräder, Mobilitätshilfen und Kinderwagen im Erdgeschoss überschritten werden.
- (5) Wenn aus Brandschutzgründen ein zweiter Treppenraum oder ein Sicherheitstreppe-raum errichtet wird, dürfen die zulässigen Geschoss- und Grundflächen in den allgemeinen Wohngebieten um das hierfür benötigte Maß überschritten werden.
- (6) Durch die unter Absatz 3, 4 und 5 genannten Flächen darf die als Höchstmaß festgesetzte GF in den allgemeinen Wohngebieten pro Bauraum um maximal 5 Prozent überschritten werden.

#### § 4

#### Höhenentwicklung

- (1) Die festgesetzten Wandhöhen (WH) beziehen sich auf die im Plan festgesetzten Höhenbezugspunkte von:

|   |                |
|---|----------------|
| WA 1  | 530,0 m ü. NHN |
| WA 2  | 530,5 m ü. NHN |
| WA 3  | 529,9 m ü. NHN |
| MK  | 529,0 m ü. NHN |
| Gemeinbedarfsfläche Schule, Kita mit Freifläche<br>und öffentliche Einrichtung für Kinder und Jugendliche | 529,1 m ü. NHN |

- (2) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 wird für Wohnungen die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (entspricht der Oberkante Fertigfußboden) mindestens 0,9 m über dem jeweiligen Höhenbezugspunkt festgesetzt.
- (3) Abweichend von Abs. 2 wird in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 für Wohnungen entlang der Westendstraße die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (entspricht der Oberkante Fertigfußboden) mindestens 0,6 m über dem jeweiligen Höhenbezugspunkt festgesetzt.
- (4) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (entspricht der Oberkante Fertigfußboden) der festgesetzten Kindertageseinrichtungen und anderen Nichtwohnnutzungen höhengleich an die angrenzende Erschließungsfläche anzuschließen.
- (5) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 ist das Niveau der Innenhöfe auf mindestens 0,45 m über dem jeweiligen Höhenbezugspunkt festgesetzt.
- (6) Von Abs. 5 ausgenommen sind Terrassenflächen der Kindertageseinrichtungen.
- (7) Im Kerngebiet MK sind von der festgesetzten Wandhöhe als Mindestmaß abweichende Höhenabstufungen bis zu einer Wandhöhe von 20,0 m zulässig.

## § 5 Abstandsflächen

- (1) Es gelten die Abstandsflächen, die sich aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes mit Grünordnung ergeben. Soweit bei der Verwirklichung der Baukörper und der zugelassenen Höhenentwicklung innerhalb der Bauräume die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO nicht eingehalten werden können, werden sie auf das sich aus dem Bebauungsplan ergebende Maß verkürzt.
- (2) In jeder Wohnung muss mindestens ein notwendiges Fenster eines Aufenthaltsraums außerhalb der in der nachfolgenden Darstellung zu dieser Satzungsbestimmung gekennzeichneten Fassadenbereiche zu liegen kommen. Dies gilt nicht, wenn vor den Fenstern der gekennzeichneten Fassadenbereiche ein Lichteinfallswinkel von maximal 45 Grad zur Waagrechten, bezogen auf die Fensterbrüstung, eingehalten oder für die einzelne Wohnung eine ausreichende Besonnung gemäß DIN 5034 - Tageslicht in Innenräumen nachgewiesen wird.



—  
Zonen mit Unterschreitung der Abstandsflächentiefen, in denen an Teilbereichen der Fassaden eine Belichtung bis max. 45 ° nicht möglich ist, mit Angaben zu den betreffenden Geschossebenen.

**§ 6****Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Durchgänge**

- (1) In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind die Gebäude entlang der Westendstraße innerhalb des Bauraums ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.
- (2) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch ebenerdige Lüftungsschächte bis zu einer Tiefe von 1,5 m und bis zu einer Breite von 2,0 m pro Element auf maximal einem Drittel der jeweiligen Fassadenlänge zulässig.
- (3) Die festgesetzten Baugrenzen dürfen in den allgemeinen Wohngebieten zum Innenhof und zu den seitlichen Gebäudezwischenräumen durch die den Wohnungen und Gemeinschaftsräumen im Erdgeschoss zugeordneten Terrassen um 1,0 m überschritten werden.
- (4) Für die Kindertageseinrichtungen können die festgesetzten Baugrenzen im Bereich der im Plan hinweislich dargestellten Freispielflächen durch Terrassen bedarfsgerecht überschritten werden.
- (5) Innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen sind Wohnungskellerräume, Abstellräume für Müllbehälter und Fahrräder sowie Technikräume in unterirdischen Geschossen auch außerhalb der festgesetzten Bauräume zulässig.
- (6) Die im Plan dargestellten Durchgänge werden mit einer Breite von mindestens 3,0 m und einer lichten Höhe von mindestens 3,5 m festgesetzt und sind dauerhaft frei und offen zu halten. Von der festgesetzten Lage und Größe kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische Gründe oder der Gebäudegrundriss dies erfordern und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen und den Belangen der Grünordnung vereinbar ist.
- (7) Im Kerngebiet MK ist zwischen den beiden Bauräumen in einem Höhenkorridor von 10,0 m bis maximal 20,0 m eingeschossig mit einem Verbindungsbauwerk eine Überschreitung der Baugrenzen zulässig.
- (8) Die im Kerngebiet MK gemäß § 2 Abs. 7 zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind im Untergeschoss auch außerhalb der festgesetzten Bauräume zulässig.

**§ 7****Flächen für Nebenanlagen, Fahrradabstellplätze, Müllauffstellflächen**

- (1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, insbesondere Trafostationen und Fahrradabstellplätze entsprechend der Fahrradabstellplatzsatzung (FabS) der Landeshauptstadt München, sind in die Gebäude zu integrieren oder unterirdisch, auch außerhalb der Bauräume, innerhalb der Gemeinschaftstiefgaragen zulässig.
- (2) Abweichend von Absatz 1 sind im Kerngebiet MK folgende oberirdische Nebenanlagen außerhalb der im Plan festgesetzten Dienstbarkeitsflächen zulässig:
  - bis zu insgesamt 40 offene, nicht überdachte Fahrradabstellplätze im Bereich der Hauszugänge
  - Nebenanlagen, die der Bereitstellung von Mobilitätsangeboten dienen
- (3) Abweichend von Absatz 1 sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 folgende oberirdische Nebenanlagen zulässig:

- Nebenanlagen für die Kindertageseinrichtungen in den im Plan hinweislich dargestellten Freispielflächen
  - Anlagen nach Art. 7 BayBO (Kinderspielplätze)
  - gemeinschaftlich genutzte, offene Aufstellflächen für Müllbehälter zur vorübergehenden Bereitstellung am Abholtag im Bereich der Tiefgaragenzu- und -ausfahrten
  - jeweils bis zu acht offene, nicht überdachte Fahrradabstellplätze im Bereich der Hauszugänge
  - eine Erschließungsanlage bis zu einer Größe von 25,0 m<sup>2</sup> je Gemeinschaftstiefgarage im Bereich der Innenhöfe
- (4) Oberirdische Wertstoffsammelbehälter werden in der öffentlichen Grünfläche ausgeschlossen.

## § 8

### Stellplätze für Kfz, Gemeinschaftstiefgaragen

- (1) Die nach Art. 47 BayBO i.V.m. der Stellplatzsatzung (StPIS) der Landeshauptstadt München notwendigen Stellplätze sind in Gemeinschaftstiefgaragen (GTGa) in den jeweiligen Baugebieten unterzubringen. Hierzu sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 nur eingeschossige Gemeinschaftstiefgaragen zulässig.
- (2) Die Zu- und Ausgänge sowie die Notausgänge der Gemeinschaftstiefgaragen sind in die oberirdischen Gebäude zu integrieren. Ausgenommen hiervon sind Erschließungsanlagen gemäß § 7 Abs. 3.
- (3) Die Decken der Gemeinschaftstiefgaragen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind außerhalb von Gebäuden um mindestens 0,3 m unter Oberkante Gelände abzusenken und außerhalb von Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen mit fachgerechtem Bodenaufbau von mindestens insgesamt 0,6 m Höhe zu überdecken.
- (4) Die Decke der Gemeinschaftstiefgarage im Kerngebiet MK ist außerhalb von Gebäuden um mindestens 0,3 m und im Bereich der Pflanzung von Großbäumen auf einer Fläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> pro Baum um mindestens 1,2 m unter Oberkante Gelände abzusenken und entsprechend mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.
- (5) Von der Lage der festgesetzten Zu- und Ausfahrten kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische Gründe dies erfordern und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen und den Belangen der Grünordnung vereinbar ist.
- (6) Die Entlüftungen der Gemeinschaftstiefgaragen sind in die Gebäude integriert auf das Dach zu führen. Die Entlüftungsöffnungen sind in sensiblen Bereichen der Dachflächennutzung (z.B. Aufenthaltsbereiche) nur in einer ausreichenden Höhe von mindestens 2,5 m über Oberkante Belag der Dachfläche zulässig.
- (7) Für die Belüftung der Gemeinschaftstiefgaragen sind Öffnungen mit einem Mindestabstand von 4,5 m von zu öffnenden Fenstern und Türen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sowie von Terrassen, Ruhezonen und Kinderspieleinrichtungen anzuordnen.

**§ 9****Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**

Die im Plan festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient dem allgemeinen Fuß- und Radverkehr, der Erschließung der angrenzenden Gemeinbedarfsfläche durch die Feuerwehr sowie dem Aufenthalt.

**§ 10****Dienstbarkeiten**

- (1) Im Kerngebiet MK sind die Flächen außerhalb der Bauräume sowie die nicht bebauten Flächen innerhalb der Bauräume als frei zugängliche Platzfläche auszubilden. Die im Kerngebiet MK mit einem Geh-, Leitungs-, Radfahr- und Fahrrecht für einen beschränkten Personenkreis im Plan festgesetzte Fläche ist entsprechend der künftigen Bebauung in Größe und Lage anzupassen.
- (2) Von der festgesetzten Lage und Größe der Dienstbarkeitsflächen kann abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

**§ 11****Schallschutz**

- (1) Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau gegenüber dem Außenlärm vorzusehen. Der Nachweis ist im Rahmen der Baugenehmigung zu erbringen.
- (2) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 ist die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume in den in der nachfolgenden Darstellung zu dieser Satzungsbestimmung gekennzeichneten Fassadenbereichen, an denen die Lärmvorsorgewerte von 65 dB(A) tags oder 60 dB(A) nachts überschritten werden, nur zulässig, wenn durch Schallschutzkonstruktionen (Vorbauten, verglaste Loggien, mehrschalige Fassaden o.Ä.) gewährleistet wird, dass vor diesen Fenstern ein Beurteilungspegel von 59/49 dB(A) Tag/Nacht eingehalten wird. Diese Schallschutzvorbauten bzw. nicht schutzbedürftigen Vorräume müssen hygienisch ausreichend belüftet sein und dürfen im Falle einer offenbaren Ausführung nicht bei der Dimensionierung der Schalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 herangezogen werden. Pro betroffener Wohneinheit muss mindestens ein Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraums an der dem Verkehrslärm abgewandten Fassadenseite liegen (Grundrissorientierung).
- (3) Im Kerngebiet sind die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO möglichen Wohnnutzungen nicht an den in der nachfolgenden Darstellung zu dieser Satzungsbestimmung definierten Fassadenbereichen zulässig, an denen die Lärmvorsorgewerte von 65 dB(A) tags oder 60 dB(A) nachts gekennzeichnet sind.
- (4) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume in den in der nachfolgenden Darstellung zu dieser Satzungsbestimmung gekennzeichneten Fassadenbereichen, an denen die Immissionsgrenzwerte der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärm-schutzverordnung - 16. BImSchV) für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags oder 49 dB(A) nachts überschritten werden, mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen auszustatten.

Ausnahmen sind zulässig, wenn diese Räume durch mindestens ein weiteres Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Fassadenseite belüftet werden können. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung sind beim Nachweis des erforderlichen Schalldämmmaßes gegen Außenlärm zu berücksichtigen.

- (5) Im Kerngebiet sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume in den in der nachfolgenden Darstellung zu dieser Satzungsbestimmung gekennzeichneten Fassadenbereichen, an denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Kerngebiete von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts überschritten werden, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen auszustatten. Ausnahmen sind zulässig, wenn diese Räume durch mindestens ein weiteres Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Fassadenseite belüftet werden können. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung sind beim Nachweis des erforderlichen Schalldämmmaßes gegen Außenlärm zu berücksichtigen.
- (6) In der Gemeinbedarfsfläche sind an den in der nachfolgenden Darstellung zu dieser Satzungsbestimmung gekennzeichneten Fassadenbereichen, an denen der Lärmvorsorgewert von 65 dB(A) tags überschritten wird, Aufenthaltsräume der Schulnutzung (Klassen-, Gruppen-, Unterrichtsräume und Ähnliches) zu vermeiden. Ausnahmen sind aus Gründen der Grundrissgestaltung zulässig, wenn die betroffenen Räume mit einer so dimensionierten Lüftungsanlage ausgestattet werden, dass während der Nutzungszeit der erforderliche Luftwechsel für gesunde Lern- und Arbeitsverhältnisse in dem geschlossenen Unterrichtsraum nachgewiesen werden kann.
- (7) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 ist die Errichtung von Außenwohnbereichen (Terrassen, Balkonen, Loggien usw.) in Bereichen mit Beurteilungspegeln durch Verkehrslärm von mehr als 59 dB(A) tags nur zulässig, sofern diese durch eine geeignete Gebäudeabschirmung oder sonstige aktive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude (z.B. Verglasungen) so abgeschirmt sind, dass dort ein Verkehrslärmpegel von 59 dB(A) am Tage (Aufpunkthöhe 2 m über Oberkante Nutzfläche) eingehalten wird.
- (8) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 ist die Errichtung von Dachgärten in Bereichen mit Beurteilungspegeln durch Verkehrslärm von mehr als 59 dB(A) tags nur zulässig, sofern diese durch aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) unter Berücksichtigung von § 13 Abs. 4 so abgeschirmt sind, dass dort ein Verkehrslärmpegel von 59 dB(A) am Tage (Aufpunkthöhe 2 m über Oberkante Nutzfläche) eingehalten wird.
- (9) Die Errichtung bzw. die Einrichtung von Freibereichsnutzungen mit Aufenthaltsqualität (Freispielbereiche, Pausenbereiche o.Ä.) ist nur in den Bereichen zulässig, in denen im Tageszeitraum ein Verkehrslärmpegel von 57 dB(A) auf zwei Dritteln der Fläche und von 59 dB(A) auf einem Drittel der Fläche (Bezugshöhe 2 m über Geländeoberkante) eingehalten wird.
- (10) Die Errichtung bzw. die Einrichtung von Sportfreiflächen ist nur in den Bereichen zulässig, in denen im Tageszeitraum ein Verkehrslärmpegel von 59 dB(A) (Bezugshöhe 2 m über Geländeoberkante) eingehalten wird.
- (11) Bei den im Plan festgesetzten Durchgängen zur Westendstraße sind die Untersichten der Decken hoch schallabsorbierend (bewerteter Schallabsorptionsgrad  $\alpha^w > 0,8$ ) auszubilden.

- (12) Sofern sich im Nahbereich der Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage im Kerngebiet schutzbedürftige Aufenthaltsräume befinden, ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Abschirmungen) sicherzustellen, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 45 dB(A) nachts in der lautesten Nachtstunde nicht überschritten wird.
- (13) Tiefgaragenzu- und -ausfahrten in die Gebäude zu integrieren und mit schalltechnisch wirksamen Toren zu versehen. Die Innenwände der Tiefgaragenrampen sind schallabsorbierend zu verkleiden und müssen einen Absorptionskoeffizienten von  $\alpha \geq 0,6$  bei 500 Hz aufweisen; Abdeckungen, z.B. für eine Regenrinne, sind dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend mit verschraubten Abdeckungen oder technisch Gleichwertigem lärmarm auszuführen. Der Lärmbeitrag der baulich-technischen Einrichtungen (Rolltor, Regenrinne usw.) darf die Geräuschabstrahlung an der Tiefgaragenzu- und -ausfahrt nicht nennenswert erhöhen ( $< 1$  dB).
- (14) Sofern sich im Nahbereich der Verladeschleuse und der im freien befindlichen Rangierfläche der Anlieferung des Einzelhandels im allgemeinen Wohngebiet WA 3 und im Kerngebiet Wohnnutzungen befinden, ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Einhausung, Integration in das Gebäude) sicherzustellen, dass die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) für allgemeine Wohngebiete bzw. für Kerngebiete eingehalten werden. Im Freien befindliche Abdeckungen, z.B. für Regenrinnen, sind dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend, mit verschraubten Abdeckungen oder technisch Gleichwertigem lärmarm auszuführen. Der Lärmbeitrag der baulich-technischen Einrichtungen (Rolltore, Regenrinnen usw.) darf die Geräuschabstrahlung an der Anlieferzufahrt durch die Lkw nicht nennenswert erhöhen ( $< 1$  dB).
- (15) Im Kerngebiet sind für den Bereich der Anlieferung (Verladeschleuse und davor liegende Rangierfläche) erforderliche Schallschutzmaßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch ein entsprechendes schalltechnisches Gutachten nachzuweisen.
- (16) Die Sporthalle darf keine öffnenbaren Fenster haben. Insofern ist die Halle mechanisch zu be- und entlüften.
- (17) Der mögliche Umfang der außerschulischen Nutzung der im Freien befindlichen Schulsportanlagen ist im Zuge des Baugenehmigungsantrags nachzuweisen.



- Bereiche mit Überschreitungen der Lärmvorsorgewerte von 65/ 60 dB(A) tags/ nachts gemäß § 11 Abs. 2, 3 und 6 der Satzung
- Bereiche mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59/ 49 dB(A) tags/ nachts für allgemeine Wohngebiete und 64/ 54 dB(A) tags/ nachts für Kerngebiete gemäß § 11 Abs. 4 und 5 der Satzung

## § 12 Erschütterungsschutz und sekundärer Luftschall

- (1) Im Kerngebiet, den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sowie der Gemeinbedarfsfläche ist durch geeignete Schutzmaßnahmen sicherzustellen, dass die Erschütterungsimmissionen die einschlägigen Anforderungen der DIN 4150-2 - Erschütterungen im Bauwesen nicht überschreiten.

- (2) Für Sekundärluftschallimmissionen ist im Kerngebiet und in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 für Wohnnutzungen durch die geeigneten Schutzmaßnahmen sicherzustellen, dass folgende Immissionsrichtwerte „innen“ der TA Lärm für Sekundärluftschallimmissionen aus Körperschallübertragung in Gebäuden nicht überschritten werden:
- Mittelungspegel  $L_{m,T/N}$  35/25 dB(A)
  - Maximalpegel  $L_{max,T/N}$  45/35 dB(A)
- (3) Die Einhaltung der in Abs. 1 und 2 genannten Anhalts- und Immissionsrichtwerte ist durch ein erschütterungstechnisches Gutachten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

### § 13

#### **Dachaufbauten, Gemeinschaftsdachgärten**

- (1) Im MK sind Dachaufbauten sowie technische Aufbauten nicht zulässig.
- (2) In den allgemeinen Wohngebieten sind auf den Flachdächern, die nicht als Gemeinschaftsdachgärten genutzt werden, Dachaufbauten und technische Anlagen zulässig,
- soweit sie der Nutzung in den darunter liegenden Gebäuden dienen und
  - wenn sie eine Höhe von 3,0 m über Oberkante Belag der Dachfläche nicht überschreiten.

Sie sind in bauliche Einheiten zusammen zu fassen und mit einer Einhausung in einheitlicher Gestaltung zu versehen. Die Dachaufbauten und technischen Anlagen sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Fassade des darunter liegenden Geschosses abzurücken.

- (3) Auf den Flachdächern der allgemeinen Wohngebiete, die nicht als Gemeinschaftsdachgärten genutzt werden, dürfen Dachaufbauten und technische Anlagen, soweit es sich nicht um Anlagen für die aktive Solarenergienutzung handelt, eine Fläche von insgesamt maximal 10 Prozent der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten. Eine Überschreitung auf insgesamt bis zu 30 Prozent für kontrollierte Wohnraumbelüftung ist zulässig.
- (4) Auf den Flachdächern der allgemeinen Wohngebiete, die als Gemeinschaftsdachgärten genutzt werden, sind nachfolgende Dachaufbauten und technische Anlagen zulässig:
- Treppenträume und Aufzüge inkl. Überfahrten mit einem Flachdach bis zu einer Grundfläche von maximal 20 m<sup>2</sup> je Gebäude und einer maximalen Höhe von 4,0 m über Oberkante Belag der Dachfläche
  - Abstellräume bis zu einer Grundfläche von maximal 10 m<sup>2</sup> je Gebäude
  - Dachaufbauten und Anlagen zur Gestaltung der Dachgärten (z.B. Pergolen) bis zu einer Höhe von 3,5 m über Oberkante Belag der Dachfläche
  - Schallschutzwände entlang der Westendstraße bis zu einer Höhe von 1,5 m über Oberkante Belag der Dachfläche
  - Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von 1,5 m über Oberkante Belag der Dachfläche
  - Entlüftungen der Gemeinschaftstiefgaragen gemäß § 8 Abs. 6

Technische Anlagen sind in bauliche Einheiten zusammenzufassen und mit einer Einhausung in einheitlicher Gestaltung zu versehen. Die Dachaufbauten und technischen Anlagen sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Fassade des darunter liegenden Geschosses abzurücken.

- (5) Im WA 1, WA 2 und WA 3 sind die Gemeinschaftsdachgärten (GDG)
- durchgehend nutzbar zu gestalten und zugänglich zu halten sowie
  - auf mindestens 40 Prozent ihrer gesamten Fläche intensiv zu begrünen und zu bepflanzen. Vegetationsschicht, Filterschicht und Dränschicht müssen eine durchwurzelbare Höhe von im Mittel 45 cm aufweisen.
  - Die Gemeinschaftsdachgärten sind durch notwendige, jeweils unter ihnen liegende Erschließungseinrichtungen oder über Erschließungseinrichtungen höher gelegener Gebäude barrierefrei zugänglich zu machen. Soweit Treppenträume erforderlich sind, sind diese als Dachaufbauten im Sinne des Abs. 4 über die Flachdächer zu führen.
- (6) In der Gemeinbedarfsfläche ist die Nutzung der Dachflächen als Freiflächen in Zusammenhang mit den Einrichtungen der sozialen Infrastruktur zulässig. Die Dachflächen sind entsprechend den Anforderungen der Einrichtungen zu gestalten.
- (7) Technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung sind außerhalb der Gemeinschaftsdachgärten in Verbindung mit Dachbegrünung ohne Flächenbegrenzung zulässig. Ihre Höhe darf die realisierte Wandhöhe (Attikahöhe) um höchstens 1,5 m überschreiten. Sie sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der darunter liegenden Dachfläche zurückzusetzen und mit einer extensiven Dachbegrünung gemäß Abs. 7 zu kombinieren. Bei Verwendung liegender und flach geneigter Solaranlagen, die nicht mit einer Dachbegrünung kombiniert werden können, dürfen maximal 50 Prozent der zu begrünenden Dachfläche beansprucht werden. Dabei ist eine Dachbegrünung mit einer durchwurzelbaren Mindestgesamtschichtdicke von 0,2 m (einschließlich Dränschicht) vorzusehen.
- (8) Flachdächer (ab einer Fläche von 100 m<sup>2</sup>), die nicht mit einer anderen zulässigen Nutzung belegt sind, sind mindestens extensiv zu begrünen und in dieser Weise zu erhalten. Für die Begrünung ist eine durchwurzelbare Mindestsubstratschichtdicke von 0,1 m (einschließlich Dränschicht) vorzusehen.

## § 14

### Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind außerhalb des Bauraums nicht zulässig.
- (2) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 und in der Gemeinbedarfsfläche sind Werbeanlagen an Gebäuden nur im Bereich des Erdgeschosses und nur in Form von Firmenlogos und Firmennamen in Einzelbuchstaben mit einer Schrifthöhe von höchstens 0,4 m zulässig. Fensterglas ist von Werbeanlagen frei zu halten.
- (3) Im Kerngebiet MK sind Werbeanlagen an Gebäuden nur im Bereich des Erdgeschosses und im Bereich der Attika und nur in Form von Firmenlogos und Firmennamen in Einzelbuchstaben mit einer Schrifthöhe von höchstens 0,6 m zulässig. Die Errichtung von Werbeanlagen über den realisierten Wandhöhen der Gebäude oder den Oberkanten der Attika ist unzulässig.

- (4) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- (5) 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.
- (6) Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbeanlagen und sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.
- (7) Werbeanlagen sind nur parallel zur Fassadenfläche zulässig.

## **§ 15**

### **Geländemodellierung, Abgrabungen, Aufschüttungen**

- (1) In den allgemeinen Wohngebieten sind Aufschüttungen und Bodenmodellierungen in folgendem Umfang zulässig:
  - Aufschüttungen für die Anhebung zur Herstellung eines Innenhofniveaus gemäß § 4 Abs. 5 dieser Satzung und zur Schaffung der notwendigen Überdeckung für Baumpflanzungen
  - Aufschüttungen für die Gestaltung der Übergänge der Wohnungen in den Innenhof und der Innenhöfe zu den park- und straßenseitigen Erschließungswegen mit baulichen Anlagen wie Treppen, Rampen oder Stützmauern
  - Geländemodellierungen für die Freispielflächen der Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätze nach Art. 7 Abs. 2 BayBO auf den privaten Freiflächen
- (2) Abgrabungen sind für Versickerungsflächen sowie zur Herstellung des Geländeneaus der öffentlichen Grünfläche um bis zu 0,9 m unter dem anliegenden Belagsniveau der angrenzenden Wege zulässig.

## **§ 16**

### **Einfriedungen, Einzäunungen**

- (1) Einfriedungen und Einzäunungen sind im Planungsgebiet ausgeschlossen.
- (2) Ausgenommen davon sind:
  - Einzäunungen im Bereich der Freispielfläche der Kindertageseinrichtungen mit einer Höhe von maximal 1,5 m und einer Bodenfreiheit von maximal 8 cm
  - Einzäunungen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche bis zu einer Höhe von 1,5 m; erforderliche Ballfangzäune sind von der Höhenbegrenzung ausgenommen
- (3) Soweit Einfriedungen und Einzäunungen zulässig sind, sind sie als offene Zäune, ohne Sockel herzustellen.
- (4) Stützmauern sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 in einer Höhe von bis zu 0,5 m zulässig. Die maximal zulässige Höhe kann ausnahmsweise überschritten werden, soweit technische oder grünordnerische Belange dies erfordern.

## § 17

### Maßnahmen zum Vogelschutz

Im gesamten Planungsgebiet ist bei großflächigen Glaselementen und Fensterbändern den Belangen des Vogelschutzes Rechnung zu tragen. Es sind reflexionsarme Verglasungen oder Maßnahmen mit vergleichbarer Wirkung zu ergreifen.

## § 18

### Grünordnung

- (1) Die Bepflanzung und Begrünung des Planungsgebietes ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans mit Grünordnung herzustellen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sowie Befestigungen gemäß § 7 Abs. 2 dieser Satzung sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- (2) Pro angefangene 250 m<sup>2</sup> der nicht überbauten Grundstücksflächen der allgemeinen Wohngebiete ist mindestens ein großer (Endwuchshöhe > 20 m) oder mittelgroßer (Endwuchshöhe 10 - 20 m) standortgerechter Baum zu pflanzen. Davon sind im WA 1 mindestens vier, im WA 2 mindestens acht und im WA 3 mindestens sechs große Bäume zu pflanzen.
- (3) Im Kerngebiet MK ist pro angefangene 250 m<sup>2</sup> der nicht überbauten Grundstücksfläche mindestens ein großer (Endwuchshöhe > 20 m) standortgerechter Baum zu pflanzen.
- (4) Die Mindestpflanzgrößen für zu pflanzende Bäume betragen zum Zeitpunkt der Pflanzung für große (Endwuchshöhe > 20 m) und mittelgroße Bäume (Endwuchshöhe 10 - 20 m) 20 - 25 cm Stammumfang.
- (5) Bei Pflanzung von großen Bäumen in Belagsflächen ist eine offene, durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 24 m<sup>2</sup> vorzusehen, bei Pflanzung von mittelgroßen 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 (Endwuchshöhe > 20 m) Bäumen auf Tiefgaragen und baulichen Anlagen unter Gelände ist pro Baum auf einer Fläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 1,2 m vorzusehen.
- (7) Befestigte Flächen sind nur in dem Umfang zulässig, in dem sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung erforderlich sind. Soweit möglich, sind diese Flächen wasser-durchlässig herzustellen.
- (8) Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen auf den Baugrundstücken ist oberflächlich und unter Nutzung der Filterwirkung des Bodens zu versickern. Eine Versickerung über Rigolen bzw. Sickerschächte ist zulässig.

- (9) Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die jeweils angrenzenden Festsetzungen zur Grünordnung entsprechend.
- (10) Die begrünnten Flächen auf den Baugrundstücken sind als gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen herzustellen, die Anlage von ebenerdigen Wohnungsgärten wird ausgeschlossen.
- (11) Die gemäß Art 7 Abs. 2 BayBO erforderlichen Kinderspielplätze sind innerhalb der Baugebiete nachzuweisen.
- (12) Die mit einer Dienstbarkeit belegte Fläche der allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 ist mit einem einheitlichen Bodenbelag und einheitlichen Ausstattungselementen zu versehen.
- (13) Im MK sind die nicht von Bebauung beanspruchten Flächen als zusammenhängende Platzfläche zu gestalten.
- (14) 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 mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

## **§ 19**

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

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

## **Anlage 1 zu § 2 Abs. 7 der Satzung**

### **Zentrenrelevante Sortimente:**

Antiquitäten, Kunstgegenstände  
 Sanitätswaren  
 Baby- und Kinderartikel  
 Brillen und -zubehör, optische Erzeugnisse  
 Bücher  
 Büromaschinen, EDV, Telekommunikation  
 Elektrogeräte („weiße Ware“), Leuchten  
 Fahrräder  
 Foto, Fotozubehör  
 Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren, Silberwaren  
 Lederwaren  
 Musikinstrumente, Musikalien  
 Oberbekleidung, Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung  
 Haus- und Heimtextilien, Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf  
 Schuhe  
 Spielwaren  
 Sport- und Campingartikel  
 Uhren, Schmuck  
 Unterhaltungselektronik („braune Ware“)

### **Nahversorgungsrelevante Sortimente:**

Arzneimittel  
 Blumen (Schnittblumen)  
 Drogeriewaren, Parfüm, Kosmetika  
 Lebensmittel: Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Naturkost  
 Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren, Schulbedarf  
 Wasch- und Putzmittel  
 Zeitungen, Zeitschriften

### **Nicht zentrenrelevante Sortimente:**

Autozubehör, -teile, -reifen  
 Motorradzubehör, -teile, -reifen (inkl. Motorradbekleidung)  
 Badeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse  
 Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren  
 Boote und Zubehör  
 Brennstoffe, Holz und Holzmaterialien, Kohle, Mineralölerzeugnisse  
 Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge  
 Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen  
 Möbel, Küchen  
 Zooartikel, Tiere, Tiernahrung und -pflege