

INTERNETFASSUNG – TEXTTEIL

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit Grünordnung Nr. 2121
der Landeshauptstadt München

Arabellastrase 26-28a
Gemarkung Bogenhausen
Flurstücke Nr. 206/10, 206/29, 206/30

(Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 3c, 8.
Teilbereich)

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

Satzungstext

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2121
der Landeshauptstadt München
Arabellastraße 26-28a
Gemarkung Bogenhausen
Flurstücke Nr. 206/10, 206/29, 206/30
(Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 3c, 8. Teilbereich)

vom 11.12.2020

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 Abs.1 und 12 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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung

- (1) Für den Bereich Arabellastraße 26-28a (Flurstücke Nr. 206/10, 206/29, 206/30) wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 18.02.2020, angefertigt vom Kommunalreferat GeodatenService München am 11.11.2020 und diesem Satzungstext.
- (3) Die vom vorliegenden Bebauungsplan erfassten Teile des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 3c, 8. Teilbereich (MüAbl. 1973, S. 241) werden durch diesen Bebauungsplan Nr. 2121 verdrängt.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

- (1) Das Gebiet dient der Unterbringung eines Wohnhauses mit Dienstleistungs- und Beherbergungsbetrieben einschließlich der zugehörigen Nebeneinrichtungen.
- (2) Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind folgende Nutzungen allgemein zulässig
 - Schank- und Speisewirtschaften inkl. Freischankfläche im Erdgeschoss, entlang der Arabellastraße
 - Büro- und Verwaltungsnutzungen vom Erdgeschoss bis zum 4. Obergeschoss (OG)
 - Dienstleistungsbetriebe des Gesundheitssektors, wie z. B. Ärzte sowie andere Heilberufe, Therapieeinrichtungen vom 1. bis zum 4. OG
 - Fitnesscenter und Beherbergungsbetriebe mit maximal 90 Betten oder 70 Gästezimmern vom 1. bis zum 4. OG
 - Wohnungen vom 5. bis zum 14. OG
 - ein dem Wohnen zugeordneter Gemeinschaftsraum im 15. OG
 - Stellplätze
 - eine Ortsvermittlungsstelle für ein Telekommunikationsunternehmen

- (3) Ein Empfangsbereich für den Beherbergungsbetrieb ist im Erdgeschoss zulässig. Im 15. OG sind lediglich Gemeinschafts- und Technikräume sowie Gemeinschaftstreppenhäuser und -aufzugsanlagen zulässig.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die festgesetzte Geschossfläche kann von
- a) den umlaufenden Kragplatten mit einer Tiefe bis zu 1,70 m (für den Pflanztrog und Revisionsgang)
 - b) einer Gemeinschaftsfläche von 95 m²
- überschritten werden.
- (2) Die im Plan festgelegte Grundfläche (GR) von 1.100 m² darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundfläche von insgesamt 2.197 m² überschritten werden.

§ 4

Höhenentwicklung, Wandhöhe und Dachaufbauten

- (1) Die im Plan festgesetzten Wandhöhen in Metern einschließlich der Attika bzw. Brüstung bei Dachterrassen als Höchstmaß beziehen sich auf den Höhenbezugspunkt 523,70 m ü. NHN 2016.
- (2) Die im Plan festgesetzte Wandhöhe des 15. OG darf durch technische Dachaufbauten wie z. B. Klimaanlage und Be- und Entlüftungsanlagen oder Aufzugsüberfahrten um bis zu 4,00 m überschritten werden, durch Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie um bis zu 1,00 m. Sie müssen um das Maß ihrer Höhe, mindestens jedoch 3,00 m von der Gebäudeaußenkante zurücktreten. Durch die Verkleidung der Dachaufbauten ist eine Gestaltung im Duktus der Fassade sicherzustellen. Von der Verkleidung ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie.
- (3) Antennen- und Satellitenanlagen sind ausschließlich auf dem Dach des 15. OG zulässig und mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der darunter liegenden Dachfläche zurückzusetzen.

§ 5

Abstandsflächen

- (1) Die Abstandsflächen werden zu den Nachbargrundstücken Flur Nr. 206/7, 216 und 205/12, Gemarkung Bogenhausen jeweils auf die Grundstücksgrenze bzw. zur Straßenmitte verkürzt.

§ 6

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Eine Verglasung von Loggien ist unzulässig.
- (2) Die Baugrenze kann auf der Westseite zwischen Tiefgaragenrampe und Gebäude durch die Fluchttreppe der Tiefgarage um eine Fläche von maximal 15,00 m² überschritten werden.
- (3) Die Baugrenze entlang der Arabellastraße kann durch eine Freischankfläche für gastronomische Nutzungen bis zur Straßenbegrenzungslinie überschritten werden. Sie ist auf eine maximale Fläche von 60 m² beschränkt.

§ 7**Tiefgarage, Ein- und Ausfahrten, Anlieferung**

- (1) Für die Ermittlung der notwendigen Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München.
- (2) Die notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind in der Tiefgarage unterzubringen. Die Tiefgarage ist innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sowie in dem im Plan umgrenzten räumlichen Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes zulässig.
- (3) Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage ist außerhalb des Bauraums nur im dafür gekennzeichneten Bereich an der Arabellastraße zulässig. Der Stauraum vor und innerhalb des Tiefgaragengebäudes ist so zu bemessen, dass eine ordnungsgemäße Abwicklung des Verkehrs gewährleistet wird.
- (4) Die Decke der Tiefgarage ist außerhalb des Gebäudes und von befestigten Flächen mindestens 0,60 m unter das geplante Geländeniveau abzusenken und ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken. Bei Pflanzungen von großen Bäumen auf der Tiefgarage ist pro Baum auf einer Fläche von mindestens 10 m² ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 1,20 m und bei mittelgroßen Bäumen auf einer Fläche von mindestens 8 m² ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 1,00 m vorzusehen. Abweichend von Satz 1 ist südöstlich der Tiefgaragenrampe im Bereich von Rasenflächen auf einer Fläche von maximal 30 m² ein geringerer Bodenaufbau, jedoch mindestens 0,30 m zulässig.
- (5) Die Entlüftung der Tiefgarage ist durch bauliche und technische Vorkehrungen über das Dach des 15. OG zu führen.
- (6) In den Flächen der Tiefgarage sind auch Anlieferung, Keller- und Techniknutzungen, sowie Fahrradabstell- und Müllräume zulässig.

§ 8**Nebenanlagen, Fahrradabstellplätze, Müllauffstellflächen**

- (1) Anlagen zur Belüftung des Sicherheitstreppenhauses und der Gewerbeflächen sind außerhalb der Baugrenze mit folgenden Abmessungen zulässig:
 - ein Lüftungsschacht bis maximal 2,0 m² und einer Höhe von 4,50 m über dem Höhenbezugspunkt.
 - ein Lüftungsschacht bis maximal 12,00 m² ebenerdig in Pflanzbeeten.
- (2) Die Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind in das Gebäude zu integrieren oder unterirdisch, innerhalb der festgesetzten Fläche zur Umgrenzung von „Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen“ unterzubringen. Ausgenommen hiervon ist eine Aufstellfläche für Müllbehälter an der Arabellastraße zur vorübergehenden Bereitstellung am Tag der Abholung.
- (3) Die gemäß Satzung der Landeshauptstadt München über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplatzsatzung - FabS) notwendigen Fahrradstellplätze sind innerhalb des Gebäudes oder im ersten Untergeschoss der Tiefgarage nachzuweisen. Sie müssen leicht erreichbar und gut zugänglich sein.
- (4) Im Baugebiet sind zusätzliche Fahrradabstellplätze (Besucherstellplätze) auch außerhalb der Gebäude in den dafür gekennzeichneten Bereichen zulässig, sowie unterhalb der Auskragung

des 1. OG. Andere Überdachungen oder Einhausungen sind nicht zulässig.

- (5) Oberirdische Nebenanlagen gemäß Art. 7 Abs. 2 BayBO (Kinderspielplätze) dürfen auch außerhalb des Bauraumes angeordnet werden.

§ 9

Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen am Gebäude werden oberhalb des Erdgeschosses ausgeschlossen.
- (2) Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechsellichtwerbung, Wechselwerbeanlagen sowie sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.
- (3) Werbeanlagen müssen sich in ihrer Anordnung, in Umfang, Größe, Form, Farbgebung, Lichtwirkung sowie Materialauswahl in die Architektur der Gebäude und in das Straßenbild einfügen. Sie dürfen die Fassade des Gebäudes nicht dominieren und müssen sich der Architektur unterordnen. Sie sind nur in Form von Firmenlogos und / oder Firmennamen in Einzelbuchstaben parallel zum Gebäude zulässig.
- (4) Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist ausgeschlossen.
- (5) Im Vorhabengebiet ist ein freistehendes Hinweisschild mit einer maximalen Werbefläche von 1,00 x 2,50 m außerhalb des Bauraums entlang der Arabellastraße zulässig.

§ 10

Einfriedungen

Im Vorhabengebiet werden Einfriedungen ausgeschlossen.

§ 11

Abgrabungen / Aufschüttungen

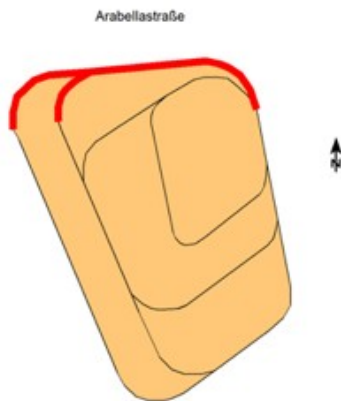
- (1) Abgrabungen und Aufschüttungen sind im Vorhabengebiet unzulässig.
- (2) Zulässig sind:
 - Geländemodellierungen zur Zonierung der Freiflächen, zur Gestaltung der Spielflächen und zur Realisierung des notwendigen Bodenaufbaus für Baumpflanzungen auf der Tiefgarage (Hochbeete) bis zu maximal 0,45 m über dem Höhenbezugspunkt,
 - Geländeanpassungen zum höhengleichen, barrierefreien Anschluss an das Gelände der Nachbargrundstücke sowie an die angrenzenden Straßenverkehrsflächen.
 - zur westlichen Grundstücksgrenze eine Aufschüttung von maximal 1,5 m und an der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze, im Bereich des Spielplatzes, von maximal 0,5 m.

§ 12

Lärmschutz

- (1) Im Vorhabengebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume gemäß der DIN 4109 befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die nachfolgenden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden.

Bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen:



- An den in oben stehender Grafik rot markierten Fassadenabschnitten: erf. Schalldämmmaß $R'_{w,ges} = 38 \text{ dB}$
 - An allen anderen Fassadenabschnitten: erf. $R'_{w,ges} = 36 \text{ dB}$
 - Bei Außenbauteilen von Büroräumen und Räumen ähnlicher Schutzbedürftigkeit gelten um jeweils 5 dB geringere Anforderungen.
- (2) Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (Schlaf- und Kinderzimmer), müssen Einrichtungen zur Raumbelüftung erhalten, die gewährleisten, dass in dem für den hygienischen Luftwechsel erforderlichen Zustand (Nennlüftung) die festgesetzten Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm eingehalten werden. Solche Einrichtungen könnten beispielsweise sein: Mechanische Be- und Entlüftungseinrichtungen, vorgebaute Pufferräume, Prallscheiben, Spezialfenster mit erhöhtem Schallschutz bei Lüftungsfunktion, Schalldämmlüfter, u. a.
- (3) Von diesen Festsetzungen kann gemäß § 31 BauGB im Einzelfall abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz und geringere Schalldämm-Maße unter Beachtung der gültigen baurechtlichen Anforderungen möglich sind, um die Einhaltung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.
- (4) Die Tiefgaragenrampe ist gemäß der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan einzuhausen. Die Innenwand und Decke der Rampe ist schallabsorbierend zu verkleiden und hat einen Absorptionskoeffizienten von $\alpha_{500} \geq 0,6$ aufzuweisen. Die Einhausung der Rampe hat ein Schalldämmmaß von $R'_{w,R} = 25 \text{ dB}$ aufzuweisen. Bei der Errichtung von Tiefgaragenein- und ausfahrten sind lärmarme Entwässerungsrinnen sowie Garagentore zu verwenden, die dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen.

§ 13

Grünordnung

- (1) Die Bepflanzung und Begrünung des Vorhabengebiets ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge, Zufahrten, Feuerwehruzufahrten sowie Befestigungen für Spielflächen sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.

- (2) 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.
- (3) Die im Plan festgesetzten „Flächen zu begrünen und zu bepflanzen“ sind als Rasen- oder Pflanzflächen mit standortgerechten Baumpflanzungen zu gestalten.
- (4) Für die als zu pflanzen festgesetzten mittelgroßen und kleinen Bäume sind ausschließlich mittelgroße Bäume zu verwenden.
- (5) Die Mindestpflanzgrößen für die als zu pflanzen festgesetzten Bäume betragen
 - für große Bäume (Endwuchshöhe größer 20 m): 20-25 cm Stammumfang,
 - für mittelgroße Bäume (Endwuchshöhe 10-20 m): 18-20 cm Stammumfang.
- (6) Bei Pflanzungen von großen Bäumen in Belagsflächen ist eine offene, durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 24 m², bei Pflanzung von mittelgroßen Bäumen von 12 m² vorzusehen. Abweichend davon sind befestigte oder überdeckte Baumscheiben zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist.
- (7) Die Dachterrassen im 2. und 15. OG (Gemeinschaftsdachgarten) sind auf mindestens 25 % ihrer Fläche intensiv mit Großsträuchern und Gräsern zu begrünen, wobei eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 45 cm (einschließlich Drainschicht) vorzusehen ist.
- (8) Die Dachterrassen im 7. und 9. OG sind auf mindestens 10 % ihrer Fläche intensiv mit Großsträuchern und Gräsern zu begrünen, wobei eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 45 cm (einschließlich Drainschicht) vorzusehen ist. Mindestens 25 % ihrer Fläche sind einfach intensiv mit Klein-/Halbsträuchern und Stauden zu begrünen, wobei eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 35 cm (einschließlich Drainschicht) vorzusehen ist.
- (9) Das Rampendach der Tiefgarageneinfahrt ist intensiv mit Sträuchern zu begrünen. Hierzu ist eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 40 cm (einschließlich Drainschicht) vorzusehen.
- (10) Die Fassade ist ab dem 1. OG bis einschließlich des 15. OG geschossweise durchgängig zu begrünen.
Für die Fassadenbegrünung sind ausdauernde, rankende oder schlingende Kletterpflanzen zu verwenden. Ausgenommen von der flächigen Fassadenbegrünung sind die Ostfassade im 1. OG, die Bereiche vor den Dachterrassen im 7. OG (mit einem Teilbereich der Ostfassade) und im 9. OG, die Balkone/Loggien sowie Fensterausschnitte. Die Fensterausschnitte dürfen maximal 40 % der zu begrünenden Fassadenfläche betragen.
Die festgesetzte Fassadenbegrünung ist fachgerecht zu pflegen.
- (11) Befestigte Flächen sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung erforderlich sind. Soweit möglich sind diese Flächen mit wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Feuerwehraufstellfläche ist zudem begrünt herzustellen, soweit sie nicht auf anderen Belagsflächen situiert wird.

§14 Artenschutz

Für Fledermäuse sind vier geeignete künstliche Nistmöglichkeiten zwischen dem 1. und 4. OG in

Ost-, West- oder Südexposition an einer frei anfliegbaren Stelle fachgerecht und dauerhaft anzubringen und regelmäßig zu warten.

§15

Inkrafttreten

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