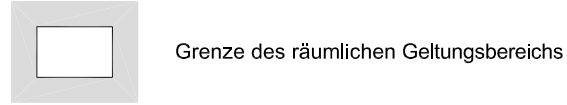


Zeichenerklärung zum Bebauungsplan Nr. 1943b (8809)

A) Festsetzungen



Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

MK Kerngebiete

Flächen für den Gemeinbedarf nach Festsetzung im Plan

Sondergebiet Kunsthof

Maß der baulichen Nutzung

GF 500 m² Geschossfläche als Höchstmaß

0,4 Grundflächenzahl

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

WH 12 m-13 m Wandhöhe in Metern über dem Höhenbezugspunkt als Mindest- und Höchstmaß

(FH) 12 m Firsthöhe in Metern über dem Höhenbezugspunkt zwingend

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baulinie, festzusetzende

Baugrenze, festzusetzende

Gestaltung

FD Flachdach

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie, bestehen bleibende

Straßenbegrenzungslinie, festzusetzende

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fußgängerbereich

Zu- und/oder Ausfahrt (in Fahrtrichtung)

Grünordnung

öffentliche Grünflächen

Spielplatz

Erholungsbereich für Erwachsene

Bolzplatz/lärmintensiver Spielbereich

Flächen landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen

Flächen zu begrünen und zu bepflanzen

Sukzessionsflächen

Bäume zu erhalten (Darstellung nach tatsächlichem Kronendurchmesser)

Gehölze zu erhalten

Sonstiges

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen

St Stellplätze

TGa Tiefgaragen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. Art und Maß der Nutzung)

Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung

Flächen dinglich zu sichern zugunsten der Allgemeinheit und /oder (siehe Satzungstext)

L Leitungsrecht

TS Trafostation

LSW Lärmschutzwand

Maßzahl

B) Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

C) Hinweise

angrenzende Planfeststellung

angrenzender Aufstellungsbeschluss

angrenzender Bebauungsplan

bestehende Gebäude mit Firstlinie, Hausnummer und Zahl der Vollgeschosse

Grundstücksgrenze

115 / 3 Flurstücksnummer

vorgeschlagene Form der Baukörper

571,00 Höhenbezugspunkt in Metern über Normalnull (NN)

K 15 > < 4K Maßzahl

Mauer

FB Fahrbahn

RW Radweg

FW Fußweg

/ PG/BG Parkbucht/Baumgraben

ehemalige Straßenbegrenzungslinie

ehemalige Baugrenze

ehemalige seittl. und rückwärtige Baugrenze

Leitungsschutzzone

vorhandene Bäume (Darstellung nach tatsächlichem Kronendurchmesser)

vorhandene Gehölze

vorgeschlagener Standort für Bäume

begrünte Flächen auf Baugrundstücken

Gemarkungsgrenze

Massgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990
Zeichenerklärung Stand 01.02.2011

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Anleitungen, Richtlinien und DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden (Montag - Donnerstag von 09.30 Uhr bis 15.00 Uhr, Freitag von 09.30 Uhr bis 12.30 Uhr) bei der Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bodenordnung, eingesehen werden.

INTERNETFASSUNG - TEXTTEIL

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1943b
der Landeshauptstadt München

Frankfurter Ring (südlich),
A9 Berlin-München (westlich) und
Domagkstraße (nördlich)
- ehemalige Funkkaserne -

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

Satzungstext

des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1943 b
der Landeshauptstadt München

Frankfurter Ring (südlich),
A 9 Berlin-München (westlich) und
Domagkstraße (nördlich)
- ehemalige Funkkaserne -

vom ...30.07.2011.....

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 81 und 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) folgende Satzung:

§ 1**Bebauungsplan mit Grünordnung**

- (1) Für den Bereich südlich des Frankfurter Rings, westlich der A 9 Berlin-München und nördlich der Domagkstraße wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 08.11.2010, angefertigt vom Städtischen Vermessungsamt am22.06.2011..... und diesem Satzungstext.

§ 2**Kerngebiet**

- (1) In den Teilgebieten MK 1 – MK 3 des Kerngebietes sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe ausschließlich im Erdgeschoss zulässig.
- (2) In den Teilgebieten MK 1 – MK 3 des Kerngebietes sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 und § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht zulässig.
- (3) In den Teilgebieten MK 2 und MK 3 des Kerngebietes sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.
- (4) Im Teilgebiet MK 1 des Kerngebietes sind
 - die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten nur zulässig, wenn sie zum Frankfurter Ring orientiert werden (z.B. Schaufenster, Zugänge etc.)
 - die nach § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und die nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen ausschließlich ab dem 1. Obergeschoss und nur zur südlichen Baulinie hin orientiert zulässig.
- (5) Im Teilgebiet MK 2 des Kerngebietes sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und die nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen ausschließlich ab dem 1. Obergeschoss und nur zur südlichen und östlichen Baugrenze hin orientiert zulässig.

- (6) Im Teilgebiet MK 3 des Kerngebietes sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und die nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen ausschließlich ab dem 1. Obergeschoss zulässig.

§ 3

Allgemeine Wohngebiete

- (1) Die Bebauung in den Teilgebieten WA 4 – WA 7 des allgemeinen Wohngebietes ist erst dann zulässig, wenn der Lärmschutz entlang des Frankfurter Rings durch entsprechende Bebauung und Lärmschutzeinrichtungen gesichert ist.
- (2) In Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, sind ausschließlich die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen zulässig.
- (3) In den Teilgebieten WA 1 – WA 7 des allgemeinen Wohngebietes und den Teilgebieten WA 8 – WA 18 des allgemeinen Wohngebietes sind die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- (4) Im Teilgebiet WA 3 des allgemeinen Wohngebietes sind ausschließlich
- eine Kindertagesstätte
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
- zulässig. Wohnen ist ausnahmsweise zulässig, wenn der Lärmschutz gewährleistet ist.
- (5) Im I-geschossigen Bauraum des Teilgebietes WA 10 des allgemeinen Wohngebietes sind ausschließlich Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO zulässig, sofern diese für die Öffentlichkeit zugänglich sind (z.B. Schank- und Speisewirtschaften, Galerien / Ausstellungsräume, Nachbarschaftstreffe).
- (6) Im Teilgebiet WA 18 des allgemeinen Wohngebietes sind ausschließlich
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
- zulässig.

§ 4

Gemeinbedarfsflächen

- (1) Die Gemeinbedarfsfläche Grundschule dient der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen für eine Grundschule, ein Tagesheim und eine Kindertagesstätte (Kindergarten und/oder Kinderkrippe).

- (2) Die Gemeinbedarfsfläche KITA dient der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen für eine Kindertagesstätte (Kindergarten und/oder Kinderkrippe).
- (3) Die Gemeinbedarfsfläche JFZ (Jugendfreizeitstätte) dient der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb eines Hauses für Kinder, Jugend und Familie sowie zur Unterbringung der Einrichtung „grüne Schul- und Spielhöfe“.

§ 5

Sondergebiet Kunsthof

- (1) Das Sondergebiet Kunsthof dient der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen für Kunsttreibende. Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind zulässig:
 - Ateliers
 - Werkstätten
 - Probenräume für Musik, Performance und Tanz
 - Räume für Verwaltung, Technik und Sanitär
 - Lagerräume und Lagerplätze
 - Ausstellungsräume und Ausstellungsflächen
- (2) Ausnahmsweise zulässig sind Räume für eine Schank- und Speisewirtschaft bis zu einer maximalen Geschossfläche von 200 m².

§ 6

Maß der baulichen Nutzung

- (1) In den allgemeinen Wohngebieten
 - sind die Flächen für Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen
 - können die festgesetzten Geschossflächen um bis zu 20 m² je 1.000 m² zulässige Geschossfläche überschritten werden, wenn Müllräume, Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume in den Erdgeschossen der Gebäude errichtet werden
 - können die festgesetzten Geschossflächen zur Realisierung von Gemeinschaftsräumen um bis zu 30 m² je 1.000 m² zulässige Geschossfläche überschritten werden
 - können die festgesetzten Geschossflächen ausnahmsweise um bis zu 5 % überschritten werden, wenn der Nachweis durch Sachverständige erbracht wird, dass hierdurch Passivhausstandard erreicht wird
 - ist bei Teilung der Teilgebiete der allgemeinen Wohngebiete in den entstehenden Baugrundstücken eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl zulässig, wenn die festgesetzte Grundflächenzahl für das jeweilige Teilgebiet insgesamt eingehalten wird.
- (2) In der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zwischen den Teilgebieten MK 3 des Kerngebietes und WA 4 des allgemeinen Wohngebietes ist für Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise ein eingeschossiges Gebäude mit einer Geschossfläche bis zu 100 m² zulässig, wenn dies unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- (3) In der nördlichen Hälfte der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zwischen den Teilgebieten WA 9 und WA 10 des allgemeinen Wohngebietes oder in der unmittelbar an diese Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung angrenzenden öffentlichen Grünfläche ist für Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise ein eingeschossiges Gebäude mit einer Geschossfläche bis zu 100 m² zulässig, wenn dies unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

§ 7**Höhenentwicklung / Höhenlage**

- (1) Die Höhenlagen der Baugebiete und der Verkehrs- und Grünflächen werden auf die jeweils im Höhensystemplan festgelegten Höhenbezugspunkte festgesetzt.
- (2) In den Teilgebieten WA 4 – WA 9 des allgemeinen Wohngebietes ist die Überschreitung folgender Wandhöhen nicht zulässig:
 - IV festgesetzten Vollgeschossen als Höchstmaß: 12 m
 - bei V festgesetzten Vollgeschossen als Höchstmaß: 15 m
 - bei VI festgesetzten Vollgeschossen als Höchstmaß: 18 m

Diese Wandhöhen beziehen sich auf die im Höhensystemplan festgelegte Höhenkote von 503,55 ü. NN.

- (3) In den Teilgebieten WA 1, WA 2 und WA 3 des allgemeinen Wohngebietes
 - muss die Wandhöhe in den Bauräumen mit V als Höchstmaß festgesetzten Vollgeschossen mindestens 14 m betragen
 - muss die Wandhöhe in den Bauräumen mit IV als Höchstmaß festgesetzten Vollgeschossen mindestens 2 m niedriger realisiert werden als die Wandhöhen in den nördlich angrenzenden Bauräumen mit V als Höchstmaß festgesetzten Vollgeschossen.
- (4) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 kann von den Grenzen unterschiedlicher Höhenentwicklung um bis zu 5 m abgewichen werden.

§ 8**Bauweise**

- (1) Im Teilgebiet MK 1 des Kerngebietes ist die Bebauung entlang des Frankfurter Rings in geschlossener Bauweise und durchgehend ohne Gebäudezwischenräume zu errichten.
- (2) Im Teilgebiet MK 2 des Kerngebietes ist die Bebauung in geschlossener Bauweise und durchgehend ohne Gebäudezwischenräume zu errichten.
- (3) In den Teilgebieten WA 1 und WA 2 des allgemeinen Wohngebietes
 - ist die zulässige V-geschossige Bebauung an der festgesetzten nördlichen Verkehrsfläche zu errichten. Rücksprünge sind bis zu 5 m zulässig.
 - ist die zulässige IV-geschossige Bebauung an der festgesetzten Verkehrsfläche U-1643 zu errichten.
- (4) Im Teilgebiet WA 3 des allgemeinen Wohngebietes ist die Bebauung in geschlossener Bauweise und durchgehend ohne Gebäudezwischenräume zu errichten.
- (5) Im Teilgebiet WA 16 des allgemeinen Wohngebietes und dem Teilgebiet WA 18 des allgemeinen Wohngebietes ist die Bebauung in geschlossener Bauweise und durchgehend ohne Gebäudezwischenräume zu errichten.
- (6) Im Sondergebiet Kunsthof ist die Bebauung in geschlossener Bauweise und durchgehend ohne Gebäudezwischenräume zu errichten.

§ 9**Bauraumüberschreitung, Abweichung von den Baulinien und -grenzen, Unterbauung**

- (1) In den Teilgebieten WA 4 – WA 7 der allgemeinen Wohngebiete können die festgesetzten Baulinien ab dem 1. Obergeschoss bis zu einer Tiefe von 2 m und einer Breite von je 3 m pro Wohnung für Balkone überschritten werden.
- (2) In den Teilgebieten WA 8 und WA 9 der allgemeinen Wohngebiete können die im Süden festgesetzten Baulinien ab dem 1. Obergeschoss bis zu einer Tiefe von 2 m und einer Breite von je 3 m pro Wohnung für Balkone überschritten werden.

- (3) Im Teilgebiet WA 10 des allgemeinen Wohngebietes kann die festgesetzte Baugrenze für Terrassen, Balkone oder Wintergärten bis zu einer Tiefe von 2 m auf maximal 50 % der Gebäudelänge überschritten werden, wenn in keinen zu erhaltenden Baumbestand eingegriffen wird.
- (4) Im Sondergebiet Kunsthof sind Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen für Fluchttreppen, Rampen und Lichtschächte zulässig.
- (5) Eine Unterbauung der Verkehrsflächen ist ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die öffentliche Grünfläche westlich des Teilgebietes WA 10 des allgemeinen Wohngebietes kann zur Unterbringung von notwendigen Stellplätzen des Teilgebietes WA 10 unterbaut werden, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Eine Unterbauung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zwischen den Teilgebiete WA 5 und WA 6 der allgemeinen Wohngebiete sowie zwischen den Teilgebieten WA 8 und WA 9 der allgemeinen Wohngebiete mit Tiefgaragen ist ausnahmsweise zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

§ 10

Dachaufbauten, Dachterrassen und Dachgärten, Terrassen-/Geschosse

- (1) In den Teilgebieten MK 1 – MK 3 des Kerngebietes
 - sind Dachaufbauten für Oberlichter, Dachausstiege, Klima- sowie Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten und notwendige Lärmschutzmaßnahmen bis zu einer Höhe von 3,50 m zulässig. Sie sind jeweils mindestens im gleichen Maße ihrer Höhe von den Dachtraufen abzurücken. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Sie sind jeweils um das Maß ihrer Höhe von den Dachtraufen abzurücken.
 - dürfen Dachaufbauten eine Fläche von 50 % des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie.
 - sind sonstige Dachaufbauten unzulässig.
- (2) In den Teilgebieten MK 1 und MK 2 des Kerngebietes sind Dachterrassen und Dachgärten auf der Dachfläche des obersten Geschosses für die zulässige Wohnnutzung nicht zulässig.
- (3) Im Teilgebiet MK 3 des Kerngebietes sind Dachterrassen für die zulässige Wohnnutzung bis zu einem Drittel der Dachfläche des obersten Geschosses und Dachgärten allgemein zulässig.
- (4) In den Teilgebieten WA 1 und WA 2 des allgemeinen Wohngebietes
 - sind Dachaufbauten für Aufzugsüberfahrten, Dachausstiege und Zugänge für Dachterrassen und Dachgärten bis zu einer Höhe von 2,50 m und einer Grundfläche von maximal 15 % des darunter liegenden Geschosses zulässig. Sie sind jeweils mindestens im gleichen Maße ihrer Höhe von der Außenwand des darunter liegenden Geschosses abzurücken. Pro Treppenhaus ist ausschließlich ein Dachausstieg/Zugang für Dachterrassen und Dachgärten zulässig. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Sie sind jeweils um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand des darunter liegenden Geschosses abzurücken. Sonstige Dachaufbauten sind unzulässig.
 - sind Dachterrassen und Dachgärten auf den Dachflächen der obersten Geschosse nur in den Bauräumen mit IV festgesetzten Vollgeschossen als Höchstmaß zulässig.
- (5) In den Teilgebieten WA 4, WA 7 und WA 10 – WA 17 der allgemeinen Wohngebiete
 - sind Dachaufbauten für Aufzugsüberfahrten, Dachausstiege und Zugänge für Dachterrassen und Dachgärten bis zu einer Höhe von 2,50 m und einer Grundfläche von

maximal 15 % des darunter liegenden Geschosses zulässig. Sie sind jeweils mindestens im gleichen Maße ihrer Höhe von der Aussenwand des darunter liegenden Geschosses abzurücken. Pro Treppenhaus ist ausschließlich ein Dachausstieg/Zugang für Dachterrassen und Dachgärten zulässig. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Sie sind jeweils um das Maß ihrer Höhe von der Aussenwand des darunter liegenden Geschosses abzurücken. Sonstige Dachaufbauten sind unzulässig.

- sind Dachterrassen bis zu einem Drittel der Dachfläche und Dachgärten allgemein zulässig.
- (6) In den Teilgebieten WA 3, WA 5, WA 6, WA 8, WA 9 und WA 18 der allgemeinen Wohngebiete sind Dachaufbauten für Aufzugsüberfahrten und Dachausstiege bis zu einer Höhe von 2,50 m und einer Grundfläche von maximal 15 % des darunter liegenden Geschosses zulässig. Sie sind mindestens im gleichen Maße ihrer Höhe von der Aussenwand des darunter liegenden Geschosses abzurücken. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Sie sind jeweils um das Maß ihrer Höhe von der Aussenwand des darunter liegenden Geschosses abzurücken. Sonstige Dachaufbauten sowie Dachterrassen und Dachgärten auf der Dachfläche des obersten Geschosses sind unzulässig.
- (7) In den Teilgebieten WA 5, WA 6, WA 8 und WA 9 der allgemeinen Wohngebiete ist das oberste Geschoss jeweils als Terrassengeschoss auszubilden. Das Terrassengeschoss ist jeweils bis zu einer Fläche von 70 % des darunter liegenden Geschosses zulässig. Das Terrassengeschoss ist allseitig mit einem Mindestabstand von 1 m zur Dachtraufe des darunter liegenden Geschosses zu errichten.
- (8) Im Sondergebiet Kunsthof sind Dachaufbauten für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie zulässig. Sonstige Dachaufbauten sind unzulässig.

§ 11

Stellplätze, Tiefgaragen, Grundstückszu- und ausfahrten

(1) Kerngebiet

In den Teilgebieten MK 1 – MK 3 des Kerngebietes sind die nach Art. 47 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 Satz 2 BayBO notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen.

Die Zahl der Stellplätze wird in den Teilgebieten MK 1 – MK 3 des Kerngebietes für Nichtwohnnutzung auf 75 % der gemäß Art. 47 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 Satz 2 BayBO notwendigen Stellplätze beschränkt.

Ausnahmsweise können in den Teilgebieten MK 1 - MK 3 des Kerngebietes bis zu 10 % der nach Art. 47 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 Satz 2 BayBO notwendigen Stellplätze oberirdisch auf dem Baugrundstück untergebracht werden.

Die Zu- und Ausfahrten sowie Notausgänge der Tiefgaragen sind in die Gebäude zu integrieren.

(2) Allgemeine Wohngebiete

In den Teilgebieten WA 1 – WA 18 der allgemeinen Wohngebiete sind die nach Art. 47 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 Satz 2 BayBO notwendigen Stellplätze jeweils in einer Tiefgarage auf dem Baugrundstück nachzuweisen. In den Teilgebieten WA 3 und WA 18 der allgemeinen Wohngebiete können ausnahmsweise bis zu 10 % der nach Art. 47 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 Satz 2 BayBO notwendigen Stellplätze oberirdisch auf den Baugrundstücken untergebracht werden.

Die Zu- und Ausfahrten sowie Notausgänge der Tiefgaragen sind in die Gebäude zu integrieren.

- (3) Für Nichtwohnnutzungen sind Fahrradabstellplätze in ausreichender Anzahl nachzuweisen. Sie müssen leicht erreichbar und gut zugänglich sein. Auf Art. 46 Abs. 2 BayBO wird hingewiesen.

- (4) Entlüftungsanlagen von Tiefgaragen sind nur in Verbindung mit Gebäuden oder am Rand von Freiflächen zulässig.

§ 12

Nebenanlagen

- (1) In den Teilgebieten MK 1 – MK 3 des Kerngebietes sind Nebenanlagen außerhalb der Bauräume nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind zulässige Werbeanlagen.
- (2) In den Teilgebieten WA 1 – WA 18 des allgemeinen Wohngebietes sind Nebenanlagen außerhalb der Bauräume nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen in den Teilgebieten WA 3 und WA 14 des allgemeinen Wohngebietes, die der Nutzung der Kindertagesstätten dienen.
- (3) Außerhalb der Gebäude liegende Nebenanlagen mit Wirkung auf den öffentlichen Raum bzw. auf Nachbargrundstücke sind einzuhausen und/oder einzugrünen.

§ 13

Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen müssen sich in ihrer Anordnung, in Größe, Umfang, Form, Lichteinwirkung, Farbgebung sowie Materialwahl in die Architektur der Gebäude und in das Straßen- und Ortsbild einfügen. Sie dürfen die Fassaden der Gebäude nicht dominieren und müssen sich der Architektur unterordnen.
- (2) Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung sowie sich bewegende Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- (3) In den Teilgebieten MK 1 – MK 3 des Kerngebietes ist die Errichtung von Werbeanlagen über den realisierten Wandhöhen der Gebäude sowie an und über Dachaufbauten nicht zulässig.
- (4) Freistehende Werbeanlagen/Hinweisanlagen dürfen in den Teilgebieten MK 1 und MK 2 des Kerngebietes eine Höhe von 4,50 m nicht überschreiten. Sie müssen sich in das Freiflächengestaltungskonzept einfügen.
- (5) Im Teilgebiet MK 3 des Kerngebietes sind keine freistehenden Werbeanlagen zulässig.
- (6) In den Teilgebieten WA 1 – WA 18 des allgemeinen Wohngebietes sowie im Sondergebiet Kunsthof ist Fremdwerbung ausgeschlossen.

§ 14

Einfriedungen

- (1) In den Teilgebieten MK 1 und MK 2 des Kerngebietes und im Teilgebiet WA 3 des allgemeinen Wohngebietes sind Einfriedungen entlang des Frankfurter Rings nicht zulässig.
- (2) Die an den Grundstücksgrenzen bestehenden Mauern im Süden der Gemeinbedarfsfläche Grundschule und den Teilgebieten WA 12 – WA 15 und WA 17 des allgemeinen Wohngebietes und im Süden des Sondergebietes Kunsthof können erhalten werden.
- (3) In den Teilgebieten WA 4 – WA 9 des allgemeinen Wohngebietes sind Einfriedungen einheitlich als Schnithecken in einer maximalen Höhe von 1,20 m oder als sockelose Metallzäune, die mit Schnithecken hinterpflanzt sind, in einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Dies gilt auch für Wohnungsgärten.
- (4) Im I-geschossigen Bauraum des Teilgebietes WA 10 des allgemeinen Wohngebietes sind Einfriedungen nicht zulässig.

§ 15

Lärmschutz

- (1) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach Tabelle 8 der DIN 4109, Nov. 1989, Schallschutz im Hochbau vorzusehen.
- (2) Im Kerngebiet sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen an Gebäudeseiten, an denen ein Beurteilungspegel von 49 dB(A) bei Nacht erreicht oder überschritten wird, mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung oder gleichwertigen Maßnahmen bautechnischer Art, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen, auszustatten. Ausnahmen von Satz 1 sind zulässig, wenn schutzbedürftige Aufenthaltsräume über ein zusätzliches Fenster belüftet werden können, an denen ein Beurteilungspegel von 49 dB(A) bei Nacht nicht überschritten wird.
- (3) In den allgemeinen Wohngebieten sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume an den Gebäudeseiten, an denen ein Beurteilungspegel von 49 dB(A) bei Nacht erreicht oder überschritten wird, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen bautechnischer Art, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen, auszustatten. Beim Nachweis des erforderlichen Schalldämmmaßes nach DIN 4109 sind diese Lüftungseinrichtungen mit zu berücksichtigen. Ausnahmen von Satz 1 sind zulässig, wenn schutzbedürftige Aufenthaltsräume über ein zusätzliches Fenster belüftet werden können, an denen ein Beurteilungspegel von 49 dB(A) bei Nacht nicht überschritten wird.
- (4) In den Teilgebieten WA 4 - WA 9 und WA 11 des allgemeinen Wohngebietes müssen die nach DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräume überwiegend auf folgenden Gebäudeseiten liegen:

WA 4 bis WA 7: Gebäude an der U-1643	Westliche, östliche und südliche Gebäudeseiten
WA 8 bis WA 9: Gebäude an der U-1641	Westliche, östliche und nördliche Gebäudeseiten
WA 11: Gebäude an der U-1641	Westliche, östliche und nördliche Gebäudeseiten
WA 11: Gebäude an der U-1642	Östliche und südliche Gebäudeseiten

- (5) An den Nordseiten der Teilgebiete MK 1, MK 2 des Kerngebietes sowie WA 1, WA 2 und WA 3 des allgemeinen Wohngebietes ist die Anordnung von öffnenbaren Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nach DIN 4109 nicht zulässig. An den Ostseiten der Teilgebiete WA 3 des allgemeinen Wohngebietes ist die Anordnung von öffnenbaren Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nach DIN 4109 ebenfalls nicht zulässig.
- (6) Südlich des Frankfurter Rings zwischen den Einmündungen der Erschließungsstraße U-1643 sind Lücken in der Bebauung in den Teilgebieten MK 2 des Kerngebietes und WA 1 – WA 3 des allgemeinen Wohngebietes durch mindestens 14 m hohe, transparente Lärmschutzwände zu schließen. Die Unterbrechung der Lärmschutzwand zwischen dem Teilgebiet WA 1 und dem Teilgebiet WA 2 des allgemeinen Wohngebietes für einen Fuß- und Radweg ist zulässig, wenn der Lärmschutz gewährleistet ist.
- (7) Die östlich der öffentlichen Grünfläche, nördlich des Sondergebietes Kunsthof und entlang der Ostseite des Sondergebietes Kunsthof festgesetzte Lärmschutzwand ist mit einer Höhe von mindestens 4 m zu errichten. Geringfügige Abweichungen von der Lage der Lärmschutzwand sind zulässig.

- (8) Tiefgaragenzu- und -ausfahrten sind in den allgemeinen Wohngebieten schallschluckend auszukleiden. Der Schallabsorptionsgrad von schallschluckenden Verkleidungen darf bei 500 Hz einen Wert von $\alpha = 0,6$ nicht unterschreiten.
- (9) Im Sondergebiet Kunsthof sind die nach DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräume zum westlichen Innenhof des Gebäudes zu orientieren.
- (10) Im Sondergebiet Kunsthof sind ausschließlich Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 von
- | | | |
|------|--------------------|---------------------------|
| tags | (6.00 – 22.00 Uhr) | nachts (22.00 – 6.00 Uhr) |
| LEK | 60 dB | 45 dB |
- sowohl tagsüber als auch nachts nicht überschreiten.

§ 16

Immissionsschutz

In den Teilgebieten MK 1 – MK 3 des Kerngebietes und den Teilgebieten WA 1 – WA 18 der allgemeinen Wohngebiete sind zu öffnende Fenster und Türen von Wohn- und Arbeitsräumen sowie Terrassen und Balkone nur mit einem Mindestabstand von 4,50 m zu Tiefgaragenöffnungen zulässig. Dies gilt nicht bei Ableitung der Tiefgaragenabluft durch eine mechanische Entlüftung über Dach.

§ 17

Grünordnung

- (1) Allgemeine Festsetzungen

Die öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen und die privaten Freiflächen der Baugrundstücke sind gemäß den planlichen und textlichen Festsetzungen herzustellen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Vorhandener Baumbestand in der entsprechenden Qualität kann auf Pflanzgebote angerechnet werden.

Von den Festsetzungen kann in Lage und Fläche abgewichen werden, soweit die Abweichung grünordnerisch vertretbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Mindestgrößen für die als zu pflanzen bzw. nachzupflanzen festgesetzten Bäume betragen:

- für große Bäume (Wuchshöhe > 20 m) 20/25 cm Stammumfang
- für mittelgroße Bäume (Wuchshöhe 10-20 m) 18/20 cm Stammumfang
- für kleine Bäume (Wuchshöhe < 10 m) 16/18 cm Stammumfang.

Diese Güteanforderungen gelten nicht für Obstbäume.

Für nicht überbaute Flächen innerhalb der Bauräume, sofern sie nicht zwingend für betriebliche Zwecke benötigt werden, gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend den im Plan hinweislich dargestellten, vorgeschlagenen Baumstandorten zu bepflanzen. Dazu ist je Straßenzug einheitlich eine Baumart mit spätem Austrieb und frühem Laubfall zu verwenden. Es ist ein Regelabstand von mindestens 13 m einzuhalten. Ausgenommen von den Festsetzungen in Satz 10 und 11 ist die öffentliche Verkehrsfläche nördlich der Teilgebiete WA 1 und WA 2 des allgemeinen Wohngebietes.

Bei Einzelbaumpflanzungen in Belagsflächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 24 m² vorzusehen.

Die Decken der Tiefgaragen sind um mindestens 0,60 m unter das angrenzende natürliche Niveau bzw. unter das in den jeweiligen Baugebieten festgesetzte Niveau abzusenken und ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.

- (2) **Öffentliche Grünflächen**
 Die zentrale öffentliche Grünfläche ist parkartig zu gestalten und zu begrünen und mit standortgerechten, vorzugsweise heimischen Laubbäumen zu bepflanzen. Vorhandener Baumbestand ist dabei einzubeziehen. Mindestens ein Drittel der Fläche ist naturnah zu gestalten.
 In der zentralen öffentlichen Grünfläche sind Spiel- und Freizeiteinrichtungen für alle Altersgruppen zulässig.
 Die öffentliche Grünfläche zwischen der westlichen Kleingartenanlage und der Erschließungsstraße U-1641 kann der westlich angrenzenden Kleingartenanlage zugeschlagen werden.
- (3) **Private Freiflächen**
 Pro 200 m² der nicht überbauten Grundstücksflächen ist in den allgemeinen Wohngebieten, im Kerngebiet und dem Sondergebiet Kunsthof ein kleiner oder mittelgroßer Baum der entsprechenden Güteanforderung zu pflanzen.
 Im Kerngebiet sowie dem Sondergebiet Kunsthof sind mindestens 50 % Großbäume zu verwenden.
 Im Plan oder aufgrund anderer Vorschriften (z.B. Freiflächengestaltungssatzung) festgesetzte Baumpflanzungen und Baumerhaltungen sind anzurechnen.
- (4) **Wohnungsgärten**
 Wohnungsgärten sind gärtnerisch genutzte Teile der Freiflächen der Baugrundstücke, die einzelnen Nutzerinnen und Nutzern der Wohnungen dieser Baugrundstücke zur Verfügung stehen. Sie sind den Teilgebieten WA 1 – WA 10 und WA 12 – WA 16 und WA 18 der allgemeinen Wohngebiete in unmittelbarem Anschluss an die Gebäude bis zu einer max. Tiefe von 5 m zulässig. In den Teilgebieten WA 11 und WA 17 des allgemeinen Wohngebietes dürfen Wohnungsgärten nicht mehr als 40 % der Grundstücksfreifläche beanspruchen.
- (5) **Sukzessionsflächen**
 Die im Sondergebiet Kunsthof als Sukzessionsflächen festgesetzten Bereiche sind durch extensive Pflegemaßnahmen (z.B. selektive Entbuschung) als Pionierflächen zu entwickeln. Vorhandene größere Gehölze sind weitgehend zu erhalten.
 Die in der Gemeinbedarfsfläche Grundschule als Sukzessionsflächen festgesetzten Bereiche sind entsprechend den westlich angrenzenden Flächen zu entwickeln.
- (6) **Dachbegrünung**
 Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 10°) sind extensiv zu begrünen (durchwurzelbare Gesamtschichtdicke 10 cm), wenn nicht technische Anlagen, nutzbare Freibereiche (Dachterrassen oder Dachgärten) oder Dachfenster angeordnet sind.
- (7) **Beläge**
 Belagsflächen sind wasserdurchlässig (z.B. Pflaster mit Rasenfuge) auszuführen, soweit dies funktional möglich ist.
- (8) **Freiflächengestaltungsplan**
 Die vorgesehene Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen einschließlich Dach- und Fassadenbegrünung ist vom Bauherrn in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der gemäß § 1 Abs. 5 Bauvorlagenverordnung als Bestandteil des Bauantrages einzureichen ist.

§ 18

In-Kraft-Treten

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