

## INTERNETFASSUNG – TEXTTEIL

Bebauungsplan Nr. 2084  
der Landeshauptstadt München

Kleiberweg (südlich),  
Henschelstraße (südwestlich),  
Federseestraße (westlich und nördlich)

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

## **Satzungstext**

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2084  
der Landeshauptstadt München

Kleiberweg (südlich),  
Henschelstraße (südwestlich),  
Federseeestraße (westlich und nördlich)

vom 09.01.2019

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund der §§ 9, 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 Kleiberweg (südlich), Henschelstraße (südwestlich), Federseeestraße (westlich und nördlich) wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan mit Grünordnung besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 27.06.2017, angefertigt vom GeodatenService München am 28.11.2018 und diesem Satzungstext.
- (3) Der für das Planungsgebiet geltende gemäß § 173 Abs. 3 Bundesbaugesetz (BBauG) übergeleitete Bebauungsplan wird durch diesen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2084 verdrängt.

### **§ 2**

#### **Art der baulichen Nutzung**

- (1) Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet WA, bestehend aus den sieben Teilbaugebieten WA (1) bis WA (7).
- (2) Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die gemäß § 4 Absatz 3 ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- (3) Im Teilbaugebiet WA (6) ist im Teil des Bauraums, für den zwingend sechs Vollgeschosse festgesetzt sind, sowie im nördlichen Bauraum des Teilbaugebietes WA (7) jeweils im Erdgeschoss keine Wohnnutzung zulässig.
- (4) Im Teilbaugebiet WA (2) ist im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss auf einer Geschossfläche von mindestens 860 m<sup>2</sup> ausschließlich eine Kindertagesstätte als Gemeinbedarfseinrichtung mit einer dazugehörigen Außenspielfläche zulässig. Die Außenspielfläche ist mit einer Mindestgröße von 740 m<sup>2</sup> im unmittelbaren Anschluss an die Kindertagesstätte anzuordnen.

- (5) Im Teilbaugebiet WA (4) ist im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss auf einer Geschossfläche von mindestens 1.350 m<sup>2</sup> ausschließlich eine Kindertagesstätte als Gemeinbedarfseinrichtung mit einer dazu gehörigen Außenspielfläche zulässig. Die Außenspielfläche ist mit einer Mindestgröße von 1.240 m<sup>2</sup> im unmittelbaren Anschluss an die Kindertagesstätte anzuordnen.
- (6) In der festgesetzten Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen sind Anlagen zur Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität zulässig.

### § 3

#### Maß der baulichen Nutzung

- (1) Bei der Ermittlung der Geschossfläche (GF) sind Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mit zu rechnen.
- (2) Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von gebäudeintegrierten Tiefgaragenzu- und -ausfahrten gemäß § 21a Absatz 4 Nr. 3 BauNVO unberücksichtigt.
- (3) In den Teilbaugebieten WA (2) bis WA (7) darf die jeweils festgesetzte Geschossfläche durch folgende Nutzungen um maximal 7 m<sup>2</sup> je 100 m<sup>2</sup> Geschossfläche überschritten werden:
  1. durch Räume zur Aufbewahrung fester Abfallstoffe,
  2. durch Gemeinschaftsräume,
  3. durch Abstellräume für Fahrräder, Mobilitätshilfen und Kinderwagen,
  4. durch Flächen, die aufgrund der Anforderungen der DIN 18040 erforderlich sind,
  5. durch Flächen für Laubengänge,
  6. durch Überschreitung für Nichtaufenthaltsräume.
- (4) In den einzelnen Teilbaugebieten dürfen die jeweils festgesetzten Grundflächen (GR) durch die Grundflächen der in § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundfläche von jeweils insgesamt überschritten werden:
  1. 8.500 m<sup>2</sup> im WA (1),
  2. 1.250 m<sup>2</sup> im WA (2),
  3. 6.300 m<sup>2</sup> im WA (3),
  4. 1.400 m<sup>2</sup> im WA (4),
  5. 6.100 m<sup>2</sup> im WA (5),
  6. 2.300 m<sup>2</sup> im WA (6),
  7. 2.600 m<sup>2</sup> im WA (7).
- (5) Von den im Plan festgesetzten Abgrenzungen unterschiedlicher Höhenentwicklung kann auf der Seite des Bauraums mit der höher festgesetzten zwingenden Geschossigkeit um maximal 1,0 m von der Abgrenzungslinie zurückgewichen werden.

### § 4

#### Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

- (1) Für Kindertagesstätte ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch erdgeschossige Bauteile um bis zu 7,0 m und durch Terrassen vor den Gebäuden zulässig.
- (2) Im Teilbaugebiet WA (6) ist im Bereich nördlich der U-1733 eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen auf der Südseite durch erdgeschossige Bauteile, soweit sie für einen Nachbarschaftstreff genutzt werden, um bis zu 4,0 m zulässig.

- (3) Die Baulinien, die unmittelbar an der U-1733 und der U-1734 liegen, dürfen ab dem ersten Obergeschoss durch Balkone und Erker um bis zu 2,0 m überschritten werden. Die lichte Höhe zwischen Balkonunterseite bzw. Erkerunterseite und dem darunterliegenden Gehweg muss mindestens 3,0 m betragen.
- (4) Eine Überschreitung der festgesetzten Baulinien und Baugrenzen durch ebenerdige Licht- und Lüftungsschächte um bis zu 1,25 m ist zulässig.

## **§ 5 Nebenanlagen**

- (1) In den Teilbaugebieten WA (2) bis WA (7) sind oberirdische Nebenanlagen nach § 14 Absatz 1 BauNVO in die Gebäude zu integrieren.
- (2) Im Teilbaugebiet WA (1) sind oberirdische Nebenanlagen nach § 14 Absatz 1 BauNVO nur innerhalb der Bauräume zulässig.
- (3) Abweichend von Absatz 1 und Absatz 2 sind in den Teilbaugebieten WA (2) bis WA (7) außerhalb von Gebäuden und Baukörpern sowie im Teilbaugebiet WA (1) außerhalb der Bauräume nur zulässig:
  - 1. Nebenanlagen für die Kindertagesstätten,
  - 2. Anlagen nach Art. 7 BayBO (Kinderspielplätze),
  - 3. Tiefgaragen-Notausgänge ohne Überdachung,
  - 4. bodengleiche Be- und Entlüftungen der Tiefgaragen und Kellerräume,
  - 5. nicht pflichtige, nicht überdachte Fahrradabstellanlagen gemäß § 17 Absatz 2 dieser Satzung,
  - 6. Aufstellflächen für Müllbehälter zur Bereitstellung am Abholtag an den Tiefgaragenzu- und -ausfahrten,
  - 7. unterirdische Nebenanlagen innerhalb der im Plan festgesetzten Umgrenzung der Flächen für Tiefgaragen.
- (4) Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Nebenanlagen nach § 14 Absatz 2 BauNVO außerhalb der Bauräume nur zur Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität unterirdisch in Gebäuden und Tiefgaragen zulässig.

## **§ 6 Dächer, Dachaufbauten und Dachbegrünung**

- (1) Technische Dachaufbauten sind zulässig, soweit sie
  - 1. je Dach insgesamt eine Fläche von 15 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten und
  - 2. eine Höhe von 1,0 m über der realisierten Wandhöhe nicht überschreiten oder
  - 3. eine Höhe von 2,0 m über der realisierten Wandhöhe nicht überschreiten, soweit die Abweichung von Nr. 2 aus technischen, schalltechnischen oder brandschutztechnischen Gründen erforderlich ist.

Sie sind mindestens um das die realisierte Wandhöhe übersteigende Maß von den Gebäudeaußenkanten abzurücken.

- (2) Abweichend von Absatz 1 sind
1. Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie ohne Flächenbegrenzung,
  2. Antennen- und Satellitenanlagen nur, wenn sie überwiegend dem Nutzungszweck des jeweiligen Gebäudes dienen,
- zulässig. Antennen- und Satellitenanlagen sind ausschließlich auf den Dächern zulässig.
- (3) Zur regelmäßigen Nutzung durch Menschen befestigte Freiflächen (z. B. Terrassen, Wege) auf Dächern sind
1. im Teilbaugebiet WA (1) bis höchstens auf dem zweiten Vollgeschoss,
  2. in den Teilbaugebieten WA (2) bis WA (6) sowie im WA (7) im südlichen Bauraum bis höchstens auf dem vierten Vollgeschoss,
  3. im Teilbaugebiet WA (7) im nördlichen Bauraum bis höchstens auf dem ersten Vollgeschoss
- zulässig, soweit sie im WA (2) und im WA (7) nördlicher Bauraum je Dach eine Fläche von 40 %, in den übrigen Teilbaugebieten des WA je Dach eine Fläche von 20 % der von ihm überlagerten Grundfläche nicht überschreiten. Dabei gelten Außenspielflächen festgesetzter Kindertagesstätten und nach Landesrecht notwendige Kinderspielplätze nicht als befestigte Freiflächen im Sinne von Satz 1.
- (4) Soweit Dächer nicht durch Anlagen gemäß Absatz 1 bis 3 besetzt sind, sind sie mindestens extensiv zu begrünen und in dieser Weise zu erhalten; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu kombinieren. Für die zu begrünenden Dachflächen ist jeweils eine durchwurzelbare Aufbaudicke von 10 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen.
- (5) Nach Landesrecht notwendige Kinderspielplätze für die Bauvorhaben im Teilbaugebiet WA (2) sowie die Bauvorhaben im nördlichen Bauraum des WA (7) sind jeweils in die Gemeinschaftsdachgärten nach § 7 integriert herzustellen.

## § 7

### Gemeinschaftsdachgärten

- (1) Baugrundstücke, die im Bauraum des WA (2) oder im nördlichen Bauraum des WA (7) liegen, sind jeweils dinglich mit einem Gehrecht zugunsten sämtlicher zur Nutzung einer Wohnung im jeweiligen Bauraum Berechtigten zu belasten, das die Zugänglichkeit und die Begehung der Dächer über den Flächen, für die
1. vier Vollgeschosse als Höchstmaß der baulichen Nutzung im Teilbaugebiet WA (2) bzw.
  2. ein Vollgeschoss als Höchstmaß der baulichen Nutzung im Teilbaugebiet WA (7)
- festgesetzt sind, zur Nutzung als Gemeinschaftsdachgärten sichert. Von den dinglich zu sichernden Rechten sind Teilflächen der Dächer vor Wohnungen mit einer Tiefe von 3 m gemessen von der anschließend aufgehenden Gebäudeaußenwand ausgenommen.
- (2) Für die Flächen der Gemeinschaftsdachgärten gilt § 6 mit den Maßgaben, dass
1. § 6 Absatz 2 Satz 1 Nr. 1 keine Anwendung findet,
  2. mindestens zwei Drittel der nicht von technischen Dachaufbauten eingenommenen Flächen als nutzbare Aufenthaltsfläche (Belagsfläche oder Rasen) anzulegen sind,
  3. die zu begrünenden Teilflächen intensiv mit Sträuchern, Stauden und Rasen zu begrünen sind, wobei die durchwurzelbare Aufbaudicke mindestens 35 cm (einschließlich Dränschicht) betragen muss.

**§ 8****Werbeanlagen**

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und in Form von Firmenlogos und/oder Firmennamen zulässig.
- (2) Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselwerbeanlagen und sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.
- (3) Fensterflächen sind von Werbeanlagen freizuhalten.
- (4) Die Errichtung von Werbeanlagen über den realisierten Wandhöhen der Gebäude oder den Oberkanten der Attika ist unzulässig.
- (5) Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.

**§ 9****Dienstbarkeitsflächen (ebenerdig)**

- (1) Für die im Plan als dinglich zu sichernd gekennzeichnete Fläche F(B) im Teilbaugebiet WA (1) wird ein Fahrrecht für die jeweils unmittelbar angrenzenden Nutzungen im Teilbaugebiet WA (1) festgesetzt.
- (2) Für die im Plan als dinglich zu sichernd gekennzeichnete Fläche F(B) im Teilbaugebiet WA (7) wird ein Fahrrecht für die Nichtwohnnutzungen im Teilbaugebiet WA (6) und WA (7) festgesetzt.
- (3) Von der festgesetzten Lage und Größe der Dienstbarkeitsflächen kann abgewichen werden, soweit technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- (4) Die Leitungsschutzzonen dürfen weder unter- noch überbaut bzw. durch Aufschüttungen verändert werden und sind von jeglicher Baumpflanzung und tief wurzelnden Sträuchern freizuhalten.

**§ 10****Grünordnung allgemein**

- (1) Die Bepflanzung und Begrünung des Planungsgebiets ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen herzustellen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge und Zufahrten 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) Hinweislich dargestellter Baumbestand ist soweit wie möglich zu erhalten. Dieser kann bei entsprechender Qualität auf die gemäß den Festsetzungen zu pflanzende Anzahl an Bäumen angerechnet werden.
- (4) Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die Festsetzungen der Grünordnung für die jeweils angrenzenden Bereiche entsprechend.

- (5) Die im Plan festgesetzten „Flächen zu begrünen und zu bepflanzen“ sind als Rasen- oder Pflanzflächen mit Baum- und Strauchpflanzungen zu gestalten.
- (6) Die Mindestpflanzgrößen für die als zu pflanzen festgesetzten Bäume betragen:
  1. für große Bäume (Endwuchshöhe größer 20 m): 20-25 cm Stammumfang,
  2. für mittelgroße Bäume (Endwuchshöhe 10-20 m): 18-20 cm Stammumfang,
  3. für kleine Bäume (Endwuchshöhe kleiner 10 m): 16-18 cm Stammumfang.
- (7) Bei Pflanzungen von großen Bäumen (Endwuchshöhe > 20 m) in Belagsflächen ist eine offene, durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 24 m<sup>2</sup>, bei Pflanzung von mittelgroßen und kleinen Bäumen von 12 m<sup>2</sup> vorzusehen. Abweichend davon sind befestigte oder überdeckte Baumscheiben zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist.
- (8) Befestigte Flächen sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung erforderlich sind. Soweit möglich, sind diese Flächen wasserdurchlässig herzustellen.

## § 11

### Grünordnung Allgemeines Wohngebiet

- (1) In den Teilbaugebieten WA (3), WA (5), WA (6) und im südlichen Bauraum des WA (7) sind direkt den Wohnungen zugeordnete Wohnungsgärten mit einer maximalen Tiefe von 5 m ab Gebäudekante ausschließlich entlang der Südfassaden zulässig. Sie dürfen jedoch nicht mehr als 25 % der jeweiligen Grundstücksfreiflächen überschreiten. In den Teilbaugebieten WA (2) und WA (4) sind direkt den Wohnungen zugeordnete Wohnungsgärten nicht zulässig.
- (2) In den Teilbaugebieten WA (2) bis WA (7) ist pro angefangene 250 m<sup>2</sup> der nicht überbauten Grundstücksfläche mindestens ein mittelgroßer oder großer standortgerechter Laubbau zu pflanzen. Große Laubbäume müssen dabei einen Anteil von mindestens 50 % haben. Sie sind überwiegend auf nicht unterbauten Grundstücksflächen zu pflanzen.
- (3) Im Teilbaugebiet WA (1) sind mindestens 12 kleine, 8 mittelgroße und 5 große standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

## § 12

### Grünordnung öffentliche Grünflächen

- (1) Die im Plan als „parkartig zu gestalten und zu begrünen“ festgesetzten Flächen sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie Rasen bzw. Wiesenflächen, Wegen sowie Spielflächen zu gestalten und zu begrünen.
- (2) Die im Plan als „landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen“ festgesetzten Flächen sind in ihrem Relief als extensive Wiesenflächen zu erhalten bzw. wieder herzustellen und mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern sowie Wegen zu gestalten.
- (3) In den im Plan als „landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen“ festgesetzten Flächen sind mindestens 20 große standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

**§ 13****Grünordnung Verkehrsflächen**

- (1) In der Verkehrsfläche U-1733 sind mindestens zwölf große standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.
- (2) In der Verkehrsfläche U-1734 sind mindestens neun große standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.
- (3) In der Henschelstraße ist im Bereich der vorhandenen Kastanienreihe ein mindestens 3 m breiter Baumgraben herzustellen.

**§ 14****Einfriedungen, Hecken, Stützmauern, Sichtschutz**

- (1) Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind zur Abgrenzung der Flächen für Wohnungsgärten Schnitthecken aus Laubgehölzen mit einer Mindesthöhe von 1,20 m und einer Maximalhöhe von 1,50 m zu pflanzen.
- (2) Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind nur zur Abgrenzung der Flächen für Wohnungsgärten offene Einfriedungen mit einer Maximalhöhe von 1,20 m zulässig. In den Teilbaugebieten WA (2) bis WA (7) sind die offenen Einfriedungen zur Innenseite der Schnitthecken den Wohnungsgärten zugewandt anzuordnen.
- (3) Abweichend von Absatz 1 und Absatz 2 sind für Außenspielbereiche von Kindertagesstätten Schnitthecken ohne Höhenbeschränkung und offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Die Einfriedungen sind zur Innenseite der Schnitthecken der Außenspielfläche zugewandt anzuordnen.
- (4) Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist mit einer offenen Einfriedung mit einer Höhe von maximal 1,50 m einzuzäunen.
- (5) Einfriedungen und Hecken sind je Bauraum einheitlich zu gestalten.
- (6) Die zulässigen Einfriedungen sind nur ohne durchgehenden Sockel mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zulässig. Dies gilt nicht für die Einfriedungen der Kindertagesstätten.
- (7) In den Teilbaugebieten WA (1) bis WA (5) und WA (7) sind Stützmauern bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig, um unterschiedliche Höhenniveaus zwischen den Teilbaugebieten auszugleichen. Im Teilbaugebiet WA (6) sind Stützmauern bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig.
- (8) Zwischen Flächen für Wohnungsgärten sind Sichtschutzelemente nur innerhalb des Bauraums, im Anschluss an die Gebäude und mit einer Höhe bis zu 2 m zulässig. Sie sind je Bauraum einheitlich zu gestalten.

**§ 15****Aufschüttungen, Abgrabungen und Höhenkoten**

- (1) Auf der öffentlichen Straßenverkehrsfläche U-1733 ist die Oberfläche der ausgebauten Straße mindestens auf die Höhe der festgesetzten Höhenkote anzuheben.
- (2) Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Aufschüttungen und Abgrabungen grundsätzlich nicht zulässig.



- (3) Ausgenommen von Absatz 2 sind Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig:
1. für einen höhengleichen Anschluss der nicht überbaubaren Grundstücksflächen an das Niveau der angrenzenden ausgebauten öffentlichen Verkehrsflächen sowie der öffentlichen Grünflächen,
  2. zur Anhebung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Teilbaugebiete WA (1) bis WA (7) auf ein einheitliches Höhenniveau,
  3. im Teilbaugebiet WA (6) zur Anhebung von Freiflächen über unterbauten Bereichen.

## **§ 16**

### **Stellplätze für Kfz, Gemeinschaftstiefgaragen, Grundstückszu- und ausfahrten**

- (1) Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze sind in Tiefgaragen unterzubringen.
- (2) Die Gemeinschaftstiefgaragen GTGa sind einschließlich der Zu- und Ausfahrten Gemeinschaftsanlagen für das jeweilige Teilbaugebiet.
- (3) Die Tiefgaragenzu- und -ausfahrten sind in die Gebäude zu integrieren.
- (4) Tiefgaragenzugänge sind nur in den Gebäuden zulässig.
- (5) Die Decken von Tiefgaragen sind außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen mindestens 0,6 m unter das zukünftige Geländeniveau abzusenken und ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.
- (6) Bei Pflanzung von großen (Endwuchshöhe > 20 m) Bäumen auf Tiefgaragen sind diese Bereiche pro Baum auf einer Fläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> um mindestens 1,20 m abzusenken und entsprechend hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.
- (7) Lüftungsöffnungen von Tiefgaragen sind mit einem Mindestabstand von 4,5 m zu sensibel genutzten Bereichen (Türen und Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, Terrassen sowie Kinderfreispielflächen) anzuordnen. Soweit die Entlüftung der Tiefgaragen mechanisch erfolgt, ist diese in die Gebäude zu integrieren und über Dach zu führen.

## **§ 17**

### **Fahrradabstellanlagen**

- (1) Die nach der Fahrradabstellplatzsatzung der Landeshauptstadt München in der jeweils geltenden Fassung notwendigen Fahrradabstellplätze für Wohnnutzungen sind innerhalb der Gebäude oder in Tiefgaragen nachzuweisen.
- (2) Weitere Fahrradabstellplätze (Besuchsstellplätze) für Wohnnutzungen außerhalb von Gebäuden sind als offene, nicht überdachte Fahrradabstellanlagen im Bereich der Hauszugänge in untergeordnetem Umfang zulässig.

## § 18 Schallschutz

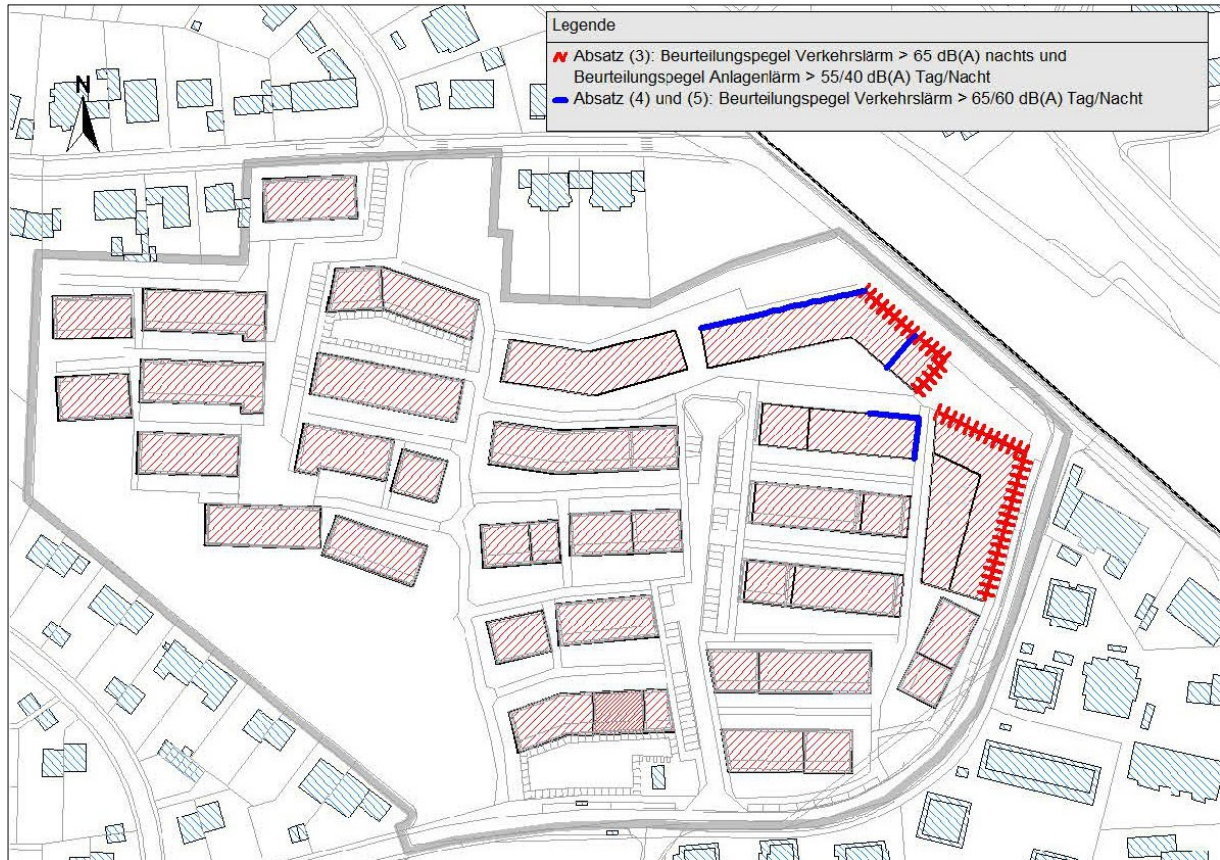


Abbildung 1: Beurteilungspegel Verkehrs- und Anlagenlärm

- (1) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach der DIN 4109, (in der baurechtlich eingeführten Fassung), Schallschutz im Hochbau zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen vorzusehen.
- (2) Die Bebauung im Teilbaugebiet WA (6) und im nördlichen Bauraum des Teilbaugebietes WA (7) ist je Bauraum durchgehend ohne Zwischenräume zu errichten.
- (3) In den gemäß Abbildung 1 festgesetzten Bereichen mit Beurteilungspegeln durch Verkehrslärm von mehr als 65 dB nachts und mit Beurteilungspegeln durch Anlagenlärm von mehr als über 55/40 dB tags/nachts ist die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen nach DIN 4109 (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) sowie von Büroräumen aus Gründen des Verkehrs- und Anlagenlärmschutzes unzulässig.
- (4) In den gemäß Abbildung 1 festgesetzten Bereichen mit Beurteilungspegeln durch Verkehrslärm von mehr als 65/60 dB tags/nachts ist die Anordnung von Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nach DIN 4109 nur zulässig, sofern diese über ein weiteres Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite, an der ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 59/49 dB(A) tags/nachts nicht überschritten wird, belüftet werden können.

- (5) Abweichend von Absatz 4 ist bei Wohnungen, bei denen mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume über Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite belüftet werden kann, die Anordnung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume zulässig, wenn durch Schallschutzkonstruktionen bzw. nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Räume (z. B. verglaste Loggien, vorgehängte Fassaden, verglaste Vorbauten) gewährleistet wird, dass vor den notwendigen Fenstern dieser Aufenthaltsräume ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 59/49 dB(A) tags/nachts nicht überschritten wird. In begründeten Einzelfällen kann dies ausnahmsweise auch bei Wohnungen zugelassen werden, bei denen weniger als die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume über Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite belüftet werden kann.
- (6) Abweichend zu Absatz 5 sind in den betroffenen Bereichen auch solche Schallschutzkonstruktionen bzw. nicht schutzbedürftige Vorräume zulässig (Kastenfenster, Kaltloggien o. Ä.), die bei teilgeöffneten Fenstern einen mittleren Innenpegel ( $L_{A,m}$ ) von nicht mehr als 30 dB(A) nachts innerhalb des Aufenthaltsraumes sicherstellen.
- (7) Bei Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von gewerblichen Nutzungen (Büros o. Ä.) ist in den von Absatz 4 und Absatz 5 betroffenen Bereichen eine schallgedämmte Lüftungseinrichtung oder eine andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung vorzusehen, sofern diese Aufenthaltsräume nicht über ein weiteres Fenster an einer Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite belüftet werden können.
- (8) Die Bebauung der beiden nördlichen Baufelder des Teilbaugebietes WA (5) sowie des südlichen Baufeldes des Teilbaugebietes WA (7) ist nur zulässig, wenn die schallabschirmende Wirkung der Bebauung oder eine technisch gleichwertige Maßnahme (z. B. Schallschutzwand) im Teilbaugebiet WA (6) und im nördlichen Baufeld vom Teilbaugebiet WA (7) vorhanden ist.
- (9) Zur erforderlichen Belüftung sind bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen im Sinne der DIN 4109, die Fenster aufweisen, an denen der Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 49 dB(A) in der Nacht überschritten wird, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen vorzusehen. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung sind beim Nachweis des erforderlichen Schallschutzes gegen Außenlärm zu berücksichtigen.
- (10) Abweichend von Absatz 9 können die schallgedämmten Lüftungseinrichtungen entfallen, sofern der betroffene Aufenthaltsraum durch ein weiteres Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite, an dem ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von nachts 49 dB(A) nicht überschritten wird, belüftet werden kann.
- (11) Die nördlichen Hausfassaden des nördlichsten Bauraumes im Teilbaugebiet WA (3), die nördliche Hausfassade im Teilbaugebiet WA (6) und die östliche Hausfassade im nördlichen Bauraum von WA (7) sind mit einem Absorptionsverlust von 2 dB(A) auszuführen.
- (12) In den Teilbaugebieten WA (1), WA (3), WA (5), WA (6) und WA (7) ist die Anordnung von Außenwohnbereichen (Balkonen, Loggien, Terrassen, Kinderspielflächen von Wohnanlagen oder vergleichbaren Außenwohnbereichen) nur zulässig, wenn durch Schallschutzkonstruktionen (z. B. Wände, Verglasungen bei Balkonen/Loggien usw.) gewährleistet wird, dass auf den Außenwohnbereichen ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 59 dB(A) am Tag (Aufpunkthöhe 2 m über Oberkante Boden des jeweiligen Außenwohnbereichs) nicht überschritten wird.

- (13) Die Ladezonen von Einzelhandelsbetrieben sind in die Gebäude zu integrieren oder einzuhausen. Die Einhausung (inklusive Zu-/Abfahrtstor) hat ein Schalldämmmaß von  $R'_{w,R} = 25$  dB aufzuweisen. Bei der Errichtung sind lärmarme Zu-/Abfahrtstore zu verwenden, die dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen.
- (14) Die Tiefgaragenrampen sind in die Gebäude zu integrieren oder einzuhausen. Die Innenwände und Decken der Rampen sind schallabsorbierend zu verkleiden und haben einen Absorptionskoeffizienten von  $\alpha_{500} > 0,7$  bei 500 Hz aufzuweisen. Die Einhausung der Rampen hat ein Schalldämmmaß von  $R'_{w,R} = 25$  dB aufzuweisen. Bei der Errichtung von Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind lärmarme Entwässerungsrinnen sowie Garagentore zu verwenden, die dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen.

## **§ 19**

### **Erschütterungsschutz**

- (1) In den Teilbaugebieten WA (6) und WA (7) sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen durch technische bzw. konstruktive Maßnahmen an den jeweiligen baulichen Anlagen so zu schützen, dass hinsichtlich der Erschütterungseinwirkungen des Bahnbetriebs die maßgeblichen Anhaltswerte der DIN 4150 Teil 2, Ausgabe Juni 1999 für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden.
- (2) In den Teilbaugebieten WA (6) und WA (7) sind bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen technische bzw. konstruktive Maßnahmen vorzusehen, so dass hinsichtlich der sekundären Luftschallimmissionen des Bahnbetriebs die gemäß TA Lärm, Abschnitt 6.2 i. d. F. vom August 1998 vorgegebenen Anforderungen für Geräuschübertragungen innerhalb von Gebäuden bzw. Körperschallübertragungen eingehalten werden. Dabei muss der Sekundärluftschall einen Beurteilungspegel von nachts  $L_{AFm} \leq 25$  dB und einen mittleren Maximalpegel von nachts  $L_{AFm} \leq 35$  dB einhalten.

## **§ 20**

### **Inkrafttreten**

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