

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2068  
der Landeshauptstadt München

Germeringer Weg (südlich),  
Freihamer Weg (westlich),  
Kunreuthstraße (westlich),  
Wiesentfelser Straße (westlich),  
Anton-Böck-Straße (beiderseits),  
S-Bahnlinie München - Herrsching (nördlich),  
Bodenseestraße (nördlich), verlängerte  
Freihamer Allee (östlich)

(Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 67a, 67b, 67c,  
1324 und 1916a)

Siedlungsschwerpunkt Freiham Nord  
(Satzungstext)

Rechtsverbindlich genehmigt: 20.01.2016

GDB BauG ergänzt: 23.02.2016

Kenntnis genommen:

## **Satzungstext**

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2068  
der Landeshauptstadt München

Germeringer Weg (südlich),  
Freihamer Weg (westlich),  
Kunreuthstraße (westlich),  
Wiesentfeller Straße (westlich),  
Anton-Böck-Straße (beiderseits),  
S-Bahnlinie München - Herrsching (nördlich),  
Bodenseestraße (nördlich),  
verlängerte Freihamer Allee (östlich)

(Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 67a, 67b,  
67c, 1324 und 1916a)

vom 08.01.2016

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 81 und 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) folgende Satzung:

### **§ 1**

#### **Bebauungsplan mit Grünordnung**

- (1) Für den Bereich Germeringer Weg (südlich), Freihamer Weg (westlich), Kunreuthstraße (westlich), Wiesentfeller Straße (westlich), Anton-Böck-Straße (beiderseits), S-Bahnlinie München-Herrsching (nördlich), Bodenseestraße (nördlich), verlängerte Freihamer Allee (östlich) wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan mit Grünordnung besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 10.08.2015, angefertigt vom Geodatenservice München am 26.11.2015, und diesem Satzungstext.
- (3) Die vom vorliegenden Bebauungsplan erfassten Teile der für das Planungsgebiet geltenden, gemäß § 173 Abs. 3 Bundesbaugesetz (BBauG) übergeleiteten einfachen Bebauungspläne werden durch diesen Bebauungsplan Nr. 2068 aufgehoben.
- (4) Die vom vorliegenden Bebauungsplan erfassten Teile der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 67a (MüABl. Nr. 8 vom 20.03.1967, Seite 34), Nr. 67b (MüABl. Nr. 16 vom 08.06.1967, Seite 74), Nr. 67c (MüABl. Nr. 29 vom 21.10.1968, Seite 153), Nr. 1324 (MüABl. Nr. 23 vom 20.08.1981, Seite 230) und Nr. 1916a (MüABl. Nr. 29 vom 20.10.2005, Seite 434) werden durch diesen Bebauungsplan Nr. 2068 aufgehoben.

### **§ 2**

#### **Art der baulichen Nutzung (Allgemeine Wohngebiete)**

- (1) Festgesetzt werden zwanzig Allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 20). Das WA 5 besteht aus den Teilgebieten WA 5 (1) und WA 5 (2). Das WA 11 besteht aus den Teilgebieten WA 11 (1) und WA 11 (2). Das WA 15 besteht aus den Teilgebieten WA 15 (1) und WA 15 (2).
- (2) In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO aus-

nahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

- (3) Im Teilgebiet WA 5 (2) sind Wohnungen im Erdgeschoss unzulässig.
- (4) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 7 sind entlang der Straße U-1709 Wohnungen im Erdgeschoss unzulässig.
- (5) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 19 sind entlang der Straße U-1699 Wohnungen im Erdgeschoss unzulässig.

### § 3

#### Art der baulichen Nutzung (Kerngebiete)

- (1) Festgesetzt werden zwei Kerngebiete (MK 1 und MK 2). Das MK 2 besteht aus den Teilgebieten MK 2 (1) bis MK 2 (6).
- (2) Im Kerngebiet MK 1 sind
  - a) die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe einschließlich Nebenflächen wie Lager und Anlieferung nur im Erdgeschoss zulässig.
  - b) großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nur zulässig, sofern deren Kernsortiment aus den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel, Reform- und Drogeriewaren gebildet wird.
  - c) die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.
  - d) ab dem 1. Obergeschoss auch sonstige Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO allgemein zulässig.
  - e) die nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sowie die nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht zulässig.
- (3) In den Teilgebieten MK 2 (1) bis MK 2 (4) sind
  - a) die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe nur im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss zulässig. Abweichend davon ist eine Anlieferung auch im Untergeschoss zulässig.
  - b) die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.
  - c) ab dem 2. Obergeschoss auch sonstige Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO allgemein zulässig.
  - d) die nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sowie die nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht zulässig.
- (4) In den Teilgebieten MK 2 (5) und MK 2 (6) sind
  - a) die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe mit den Kernsortimenten Kraftwagen, Kraftwagenteile und Zubehör, Wohnmöbel und Büromöbel zulässig, sofern sie insbesondere verkehrsverträglich sind und sofern das Randsortiment maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt. Im Erdgeschoss sind Einzelhandelsbetriebe für Reisebedarf zulässig.
  - b) Vergnügungsstätten mit einem überwiegend oder ausschließlich auf sexuelle Animation zielenden Angebot nur ausnahmsweise im Einzelfall zulässig. Hierzu zählen insbesondere Stripteaselokale, Table-Dance-Bars, Animierlokale, Kinos und Vorführräume und Gelegenheiten zur Vorführung von Filmen pornographischen Inhalts und sonstige Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.
  - c) die nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen nicht zulässig.

- d) die nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sowie die nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht zulässig.

#### **§ 4**

##### **Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet)**

- (1) Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet (GE).
- (2) Im Gewerbegebiet sind nur
- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
  - Büro- und Verwaltungsgebäude
- allgemein zulässig.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
  - Anlagen für sportliche Zwecke.
- (4) Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig. Sie können ausnahmsweise zugelassen werden, soweit sie im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem dort ansässigen Gewerbebetrieb stehen und einen untergeordneten Flächenbedarf haben.

#### **§ 5**

##### **Art der baulichen Nutzung (Sondergebiete)**

- (1) Festgesetzt werden zwei Sondergebiete (SO 1 „Pflegezentrum“ und SO 2 „Einrichtungen des ÖPNV, P+R und B+R“).
- (2) Sondergebiet SO 1 „Pflegezentrum“
- a) Das Sondergebiet SO 1 „Pflegezentrum“ dient vorwiegend der Unterbringung eines Pflegeheims sowie sonstiger dem Pflegeheim dienender Nutzungen.
  - b) Im Rahmen der Zweckbestimmung sind allgemein zulässig:
    - Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke,
    - Schank- und Speisewirtschaften,
    - Räume für freie Berufe,
    - Räume für Büros und Verwaltungseinrichtungen und
    - Wohnungen für Pflegepersonal, Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
  - c) Ausnahmsweise können betriebsbezogene Einzelhandelseinrichtungen und sonstige Wohnungen zugelassen werden.
- (3) Sondergebiet SO 2 „Einrichtungen des ÖPNV, P+R und B+R“
- a) Das Sondergebiet SO 2 „Einrichtungen des ÖPNV, P+R und B+R“ dient der Unterbringung von Einrichtungen des ÖPNV, einer Park&Ride-Anlage (P+R) und einer Bike&Ride-Anlage (B+R).
  - b) Allgemein zulässig sind eine Park&Ride-Anlage, eine Bike&Ride-Anlage, Überdachungen und sonstige Einrichtungen für ÖPNV-Haltestellen sowie eine ÖPNV-Abstellanlage mit zugehörigem Materiallager und Sozial- und Technikräumen. Nicht zulässig sind Werkstätten und Tankstellen.
  - c) Die Park&-Ride-Anlage ist nur unterirdisch zulässig.

#### **§ 6**

##### **Art der baulichen Nutzung (Gemeinbedarfsflächen)**

- (1) Festgesetzt werden sechs Gemeinbedarfsflächen (GB 1 bis GB 6). Die Gemeinbedarfsfläche GB 5 besteht aus den Teilflächen GB 5 (1) bis GB 5 (3). Die Gemeinbedarfsfläche

GB 6 besteht aus den Teilflächen GB 6 (1) und GB 6 (2).

- (2) Gemeinbedarfsfläche GB 1 „Schule“
  - a) Die Gemeinbedarfsfläche GB 1 „Schule“ dient der Unterbringung von Gebäuden, Einrichtungen und Freiflächen für eine Grundschule mit Anlagen für den Schulsport, einschließlich der diese Nutzung ergänzenden Einrichtungen wie Küchen, eine Mensa, Verwaltungs-, Lager-, Neben- und Sozialräume, eine Hausmeisterwohnung sowie Stellplätze und Tiefgaragen.
  - b) Untergeordnet sind auch sonstige Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke zulässig.
- (3) Gemeinbedarfsfläche GB 2 „Jugendfreizeiteinrichtung“

Die Gemeinbedarfsfläche GB 2 „Jugendfreizeiteinrichtung“ dient der Unterbringung von Gebäuden, Einrichtungen und Freiflächen für eine Jugendfreizeitstätte, einschließlich der diese Nutzung ergänzenden Einrichtungen wie Verwaltungs-, Lager- und Nebenräume, Stellplätze und Tiefgaragen.
- (4) Gemeinbedarfsfläche GB 3 „Schule und Kindertagesstätte“
  - a) Die Gemeinbedarfsfläche GB 3 „Schule und Kindertagesstätte“ dient der Unterbringung von Gebäuden, Einrichtungen und Freiflächen für eine Grundschule mit Anlagen für den Schulsport sowie für eine Kindertageseinrichtung, einschließlich der diese Nutzungen ergänzenden Einrichtungen wie Küchen, eine Mensa, Verwaltungs-, Lager-, Neben- und Sozialräume, eine Hausmeisterwohnung sowie Stellplätze und Tiefgaragen.
  - b) Untergeordnet sind auch sonstige Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke zulässig.
- (5) Gemeinbedarfsfläche GB 4 „Anlage für Bildung und Religiöse Zwecke“
  - a) Die Gemeinbedarfsfläche GB 4 „Anlage für Bildung und Religiöse Zwecke“ dient der Unterbringung von Gebäuden, Einrichtungen und Freiflächen für eine Grundschule, von Kindertageseinrichtungen, einer Bibliothek und von Räumen für religiöse Zwecke, einschließlich der diese Nutzung ergänzenden Einrichtungen wie ein Café, Küchen, eine Mensa, eine Sporthalle, Verwaltungs-, Lager-, Neben- und Sozialräume, Personalwohnungen sowie Stellplätze und Tiefgaragen.
  - b) Untergeordnet sind auch sonstige Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke zulässig.
- (6) Gemeinbedarfsfläche GB 5 „Bildungscampus“
  - a) Die Gemeinbedarfsfläche GB 5 „Bildungscampus“ dient der Unterbringung von Gebäuden, Einrichtungen und Freiflächen für Bildungseinrichtungen, insbesondere einer Grundschule, einer Förderschule sowie weiterführender Schulen, einschließlich der diese Nutzungen ergänzenden Einrichtungen wie Küchen, Mensen, Sporthallen, Veranstaltungsräumen, Verwaltungs-, Lager-, Neben- und Sozialräumen, Hausmeisterwohnungen sowie Tiefgaragen.
  - b) Untergeordnet sind auch sonstige Anlagen für soziale, sportliche und kulturelle Zwecke zulässig.
- (7) Gemeinbedarfsfläche GB 6 „Sportpark“
  - a) Die Gemeinbedarfsfläche GB 6 „Sportpark“ dient der Unterbringung von Anlagen für sportliche Zwecke, vornehmlich für den Schulsport, einschließlich der diese Nutzung ergänzenden Einrichtungen wie Verwaltungs-, Lager, Neben- und Sozialräume, Hausmeisterwohnungen sowie Stellplätze und Garagen.
  - b) Untergeordnet sind auch Schank- und Speisewirtschaften zulässig.
  - c) Gebäude sind auf der Gemeinbedarfsfläche GB 6 „Sportpark“ nur östlich der Linie zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen zulässig.

- (8) Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in den Gemeinbedarfsflächen als Ausnahme zugelassen werden. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen.

## § 7

### Maß der baulichen Nutzung – Grundfläche (GR) / Geschossfläche (GF)

- (1) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 18 und im Sondergebiet SO 1 dürfen die jeweils festgesetzten Grundflächen (GR) durch die Grundflächen von Balkonen und Loggien um bis zu 10 % überschritten werden.

- (2) In den einzelnen Baugebieten und Gemeinbedarfsflächen dürfen die jeweils festgesetzten Grundflächen (GR) durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen überschritten werden bis zu einer Grundfläche von jeweils insgesamt:

- 8.000 m<sup>2</sup> im Allgemeinen Wohngebiet WA 1
- 8.000 m<sup>2</sup> im Allgemeinen Wohngebiet WA 2
- 1.600 m<sup>2</sup> im Allgemeinen Wohngebiet WA 3
- 9.300 m<sup>2</sup> im Allgemeinen Wohngebiet WA 4
- 4.400 m<sup>2</sup> im Allgemeinen Wohngebiet, Teilgebiet WA 5 (1)
- 1.300 m<sup>2</sup> im Allgemeinen Wohngebiet, Teilgebiet WA 5 (2)
- 2.700 m<sup>2</sup> im Allgemeinen Wohngebiet WA 6
- 10.100 m<sup>2</sup> im Allgemeinen Wohngebiet WA 7
- 4.600 m<sup>2</sup> im Allgemeinen Wohngebiet WA 8
- 2.400 m<sup>2</sup> im Allgemeinen Wohngebiet WA 9
- 6.200 m<sup>2</sup> im Allgemeinen Wohngebiet WA 10
- 10.100 m<sup>2</sup> im Allgemeinen Wohngebiet, Teilgebiet WA 11 (1)
- 1.000 m<sup>2</sup> im Allgemeinen Wohngebiet, Teilgebiet WA 11 (2)
- 10.700 m<sup>2</sup> im Allgemeinen Wohngebiet WA 12
- 5.900 m<sup>2</sup> im Allgemeinen Wohngebiet WA 13
- 9.000 m<sup>2</sup> im Allgemeinen Wohngebiet WA 14
- 10.500 m<sup>2</sup> im Allgemeinen Wohngebiet, Teilgebiet WA 15 (1)
- 1.000 m<sup>2</sup> im Allgemeinen Wohngebiet, Teilgebiet WA 15 (2)
- 12.400 m<sup>2</sup> im Allgemeinen Wohngebiet WA 16
- 11.900 m<sup>2</sup> im Allgemeinen Wohngebiet WA 17
- 11.100 m<sup>2</sup> im Allgemeinen Wohngebiet WA 18
- 5.390 m<sup>2</sup> im Allgemeinen Wohngebiet WA 19
- 5.460 m<sup>2</sup> im Allgemeinen Wohngebiet WA 20
  
- 8.240 m<sup>2</sup> im Kerngebiet MK 1
- 3.570 m<sup>2</sup> im Kerngebiet, Teilgebiet MK 2 (1)
- 5.000 m<sup>2</sup> im Kerngebiet, Teilgebiet MK 2 (2)
- 5.430 m<sup>2</sup> im Kerngebiet, Teilgebiet MK 2 (3)
- 7.540 m<sup>2</sup> im Kerngebiet, Teilgebiet MK 2 (4)
- 5.900 m<sup>2</sup> im Kerngebiet, Teilgebiet MK 2 (5)
- 4.380 m<sup>2</sup> im Kerngebiet, Teilgebiet MK 2 (6)
  
- 3.350 m<sup>2</sup> im Gewerbegebiet GE
  
- 3.600 m<sup>2</sup> im Sondergebiet SO 1
- 8.080 m<sup>2</sup> im Sondergebiet SO 2
  
- 8.500 m<sup>2</sup> in der Gemeinbedarfsfläche GB 1
- 1.000 m<sup>2</sup> in der Gemeinbedarfsfläche GB 2
- 10.100 m<sup>2</sup> in der Gemeinbedarfsfläche GB 3
- 4.200 m<sup>2</sup> in der Gemeinbedarfsfläche GB 4
  
- 10.900 m<sup>2</sup> in der Gemeinbedarfsfläche, Teilfläche GB 5 (1)

- 7.000 m<sup>2</sup> in der Gemeinbedarfsfläche, Teilfläche GB 5 (2)
- 16.300 m<sup>2</sup> in der Gemeinbedarfsfläche, Teilfläche GB 5 (3)
- 56.000 m<sup>2</sup> in der Gemeinbedarfsfläche, Teilfläche GB 6 (1)
- 17.500 m<sup>2</sup> in der Gemeinbedarfsfläche, Teilfläche GB 6 (2)

- (3) Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.
- (4) Die festgesetzte Geschossfläche in den Allgemeinen Wohngebieten kann durch
- Gemeinschaftsräume,
  - Abstellräume für Fahrräder, Mobilitätshilfen und Kinderwagen,
  - Räume zur Aufbewahrung fester Abfallstoffe
- um die Fläche der Räume einschließlich der zu ihnen gehörenden Umfassungswände überschritten werden. Dabei darf die jeweils festgesetzte Geschossfläche in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis 18 allgemein und in den Allgemeinen Wohngebieten WA 19 und 20 ausnahmsweise um maximal 5 m<sup>2</sup> je 100 m<sup>2</sup> überschritten werden.

## § 8

### Maß der baulichen Nutzung – Höhenentwicklung / Unterirdische Geschosse

- (1) Die festgesetzten Wandhöhen und Oberkanten beziehen sich auf folgende Höhenkoten:
- |                                 |                 |                |
|---------------------------------|-----------------|----------------|
| Allgemeine Wohngebiete          | WA 19 und WA 20 | 532,5 m ü. NN, |
| Kerngebiet                      | MK 2            | 533,5 m ü. NN, |
| Gewerbegebiet                   | GE              | 533,5 m ü. NN, |
| Sondergebiet                    | SO 2            | 533,5 m ü. NN, |
| Gemeinbedarfsfläche, Teilfläche | GB 6 (1)        | 532,5 m ü. NN, |
| Gemeinbedarfsfläche, Teilfläche | GB 6 (2)        | 534,0 m ü. NN. |
- (2) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 18, im Kerngebiet MK 1, im Sondergebiet SO 1 und auf den Gemeinbedarfsflächen ist höchstens ein unterirdisches Geschoss, in den Allgemeinen Wohngebieten WA 19 und WA 20 im Kerngebiet MK 2, im Gewerbegebiet und Sondergebiet SO 2 sind höchstens zwei unterirdische Geschosse zulässig.

## § 9

### Dachform, Dachaufbauten / Überschreitung der Wandhöhen

- (1) In den Allgemeinen Wohngebieten, in den Kerngebieten, im Gewerbegebiet, im Sondergebiet SO 1 und auf den Gemeinbedarfsflächen sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis maximal 15° Dachneigung zulässig. Abweichend davon können auch andere Dachformen zugelassen werden, sofern sie für die jeweilige bauliche Anlage erforderlich sind oder sich in Umfang und Erscheinungsbild unterordnen.
- (2) Antennen- und Satellitenanlagen sind ausschließlich auf den Dächern zulässig.
- (3) Alle Dachaufbauten, insbesondere technische Dachaufbauten und Dachausstiege, sind um das die realisierte Wandhöhe übersteigende Maß von den Außenkanten der darunter liegenden Dachfläche zurückzusetzen.
- (4) Technische Dachaufbauten sind vollständig einzuhausen und nach Maßgabe von § 30 Abs. 14 Buchst. a) zu begrünen; von der Verpflichtung zur Einhausung und Begrünung sind ausgenommen Schornsteine, Ansaug- und Abluftrohre, Anlagen für aktive Solarenergienutzung, Antennen- und Satellitenanlagen sowie vergleichbare Anlagen, bei denen eine Einhausung und Begrünung der technischen Zweckbestimmung widersprechen würde.
- (5) Allgemeine Wohngebiete WA 1 bis WA 18  
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 18 sind über die realisierte Wandhöhe

hinaus als Dachaufbauten nur Dachausstiege zu Dachterrassen einschließlich Abstellräume, Umfassungen von Dachterrassen, Schallschutzkonstruktionen sowie technische Dachaufbauten zulässig. Sie dürfen eine maximale Höhe von 3,50 m über ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachfläche nicht überschreiten. Sie dürfen mit Ausnahme der technischen Anlagen für aktive Solarenergienutzung eine Größe von maximal 15 % des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten.

- (6) Allgemeine Wohngebiete WA 19 und WA 20, Kerngebiete, Gewerbegebiet, Sondergebiet SO 1 und Gemeinbedarfsflächen
- a) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 19 und WA 20, in den Kerngebieten, im Gewerbegebiet, im Sondergebiet SO 1 und auf den Gemeinbedarfsflächen sind über die realisierte Wandhöhe der straßen- bzw. platzseitigen Außenwände hinaus nur technische Dachaufbauten zulässig. Sie dürfen eine maximale Höhe von 3,50 m über ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachfläche nicht überschreiten.
  - b) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 19 und WA 20, in den Kerngebieten, im Gewerbegebiet, im Sondergebiet SO 1 und auf den Gemeinbedarfsflächen dürfen Dachaufbauten mit Ausnahme der technischen Anlagen für aktive Solarenergienutzung eine Größe von maximal 25 % des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten.
  - c) Im Kerngebiet MK 1 in der Teilfläche mit 7 zulässigen Vollgeschossen, im Teilgebiet MK 2 (5) in der Teilfläche mit 16 zulässigen Vollgeschossen, im Teilgebiet MK 2 (6) in der Teilfläche mit 9 zulässigen Vollgeschossen und im Teilgebiet MK 2 (2) in der Teilfläche mit 14 zulässigen Vollgeschossen sind Dachaufbauten über die realisierte Wandhöhe hinaus unzulässig.
- (7) Auf Dachflächen, die gemäß § 30 Abs. 14 Buchst. c) intensiv zu begrünen sind, sind Dachaufbauten für Zugänge zu Aufenthaltsflächen auf den Dächern nur im Zusammenhang mit Treppenhäusern zulässig.

## **§ 10 Balkone**

- (1) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 14, im Sondergebiet SO 1 und im Kerngebiet MK 1 dürfen Balkone entlang der Straßenverkehrsflächen, der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und der öffentlichen Grünflächen maximal 0,75 m über die Hauptfassadenfront hinausragen.
- (2) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 15 bis WA 20 und im Kerngebiet MK 2 sind Balkone entlang der Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und öffentlichen Grünflächen nicht zulässig.

## **§ 11 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Unterführung**

- (1) In den Allgemeinen Wohngebieten kann für integrierte Kindertageseinrichtungen ausnahmsweise eine Überschreitung der Baugrenzen im Erdgeschoss um bis zu 7,0 m zugelassen werden, sofern die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Dies gilt nicht für die zu den Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und öffentlichen Grünflächen zugewandten Baugrenzen.
- (2) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 4, WA 6, WA 7, WA 10, WA 11, WA 12 und WA 14 sind die im Plan festgesetzten Durchgänge in einer lichten Höhe von mindestens 3,50 m zu errichten. Geringfügige Abweichungen von der im Plan festgesetzten Lage und Breite der Durchgänge sind zulässig, sofern gestalterische oder technische Gründe dies erfordern.
- (3) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 19 und WA 20 und im Kerngebiet, Teilgebiet



MK 2 (3) sind die im Plan festgesetzten Durchgänge in einer Mindesthöhe von zwei Geschossen zu errichten. Geringfügige Abweichungen von der im Plan festgesetzten Lage und Breite der Durchgänge sind zulässig, sofern gestalterische oder technische Gründe dies erfordern.

- (4) Im Kerngebiet, Teilgebiet MK 2 (6) darf die im Plan festgesetzte Fläche für eine Überbauung erst oberhalb des 5. Vollgeschosses überbaut werden. Dies gilt nicht für Nebenanlagen.
- (5) Bei der in der Straße U-1703 festgesetzten Unterführung kann von der im Plan festgesetzten Lage und Breite abgewichen werden, sofern gestalterische oder technische Gründe dies erfordern und die verkehrliche und grünräumliche Verbindungsfunktion zwischen den beiden öffentlichen Grünflächen ÖG 6 und ÖG 7 nicht beeinträchtigt wird.

## **§ 12**

### **Abstandsflächen**

In den Allgemeinen Wohngebieten und im Sondergebiet SO 1 beträgt die Tiefe der Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden zu innerhalb des gleichen Bauraums gelegenen Gebäuden 0,4 H, mindestens 3 m.

## **§ 13**

### **Nebenanlagen**

- (1) In den Allgemeinen Wohngebieten sind oberirdische Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO in die Baukörper zu integrieren. Davon ausgenommen sind folgende Anlagen: Nebenanlagen für Kindertageseinrichtungen, Anlagen nach Art. 7 BayBO (Kinderspielflächen), Terrassen, Tiefgaragennotausgänge und -belüftungen, Aufstellflächen für Müllbehälter zur Bereitstellung am Abholtag, Fahrradabstellplätze gemäß § 15 Abs. 2 sowie Hinweistafeln gemäß § 29 Abs. 2 Buchst. e).
- (2) Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb des Bauraums zulässig. Außerhalb der Gebäude liegende Nebenanlagen mit Wirkung auf den öffentlichen Raum bzw. auf Nachbargrundstücke sind einzuhausen oder einzuzüchten.
- (3) Auf den Gemeinbedarfsflächen GB 1 bis GB 4 sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem jeweiligen Nutzungszweck der Gemeinbedarfsflächen selbst dienen und die deren jeweiliger Eigenart nicht widersprechen, auch außerhalb der Bauräume zulässig.
- (4) In den Allgemeinen Wohngebieten, im Gewerbegebiet und im Sondergebiet SO 1 sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, auf den Gemeinbedarfsflächen Nebenanlagen gemäß § 6 Abs. 8 nur innerhalb der Bauräume oder unterirdisch zulässig. Auf den Gemeinbedarfsflächen können diese Nebenanlagen auch oberirdisch außerhalb der Bauräume als Ausnahme zugelassen werden.

## **§ 14**

### **Stellplätze, Tiefgaragen, Ein- und Ausfahrten**

- (1) In den Kerngebieten müssen von den nach Art. 47 BayBO notwendigen Stellplätzen nur 50 % real hergestellt werden. Dies gilt nicht für Wohnnutzungen und Einzelhandel.
- (2) Auf den Gemeinbedarfsflächen GB 5 und GB 6 kann die Zahl der nach Art. 47 BayBO notwendigen Stellplätze reduziert werden, sofern weitere Stellplätze in räumlicher Nähe zur Deckung des tatsächlichen Bedarfs zur Verfügung stehen.
- (3) In den Allgemeinen Wohngebieten und in den Kerngebieten kann die Zahl der notwendigen Stellplätze bei Nachweis eines geeigneten und dauerhaft gesicherten Mobilitätskon-

zepts ausnahmsweise reduziert werden. Eine Reduzierung ist maximal bis auf 25 % der nach Art. 47 BayBO notwendigen Stellplätze möglich.

- (4) In den Allgemeinen Wohngebieten, in den Kerngebieten, im Sondergebiet SO 1, im Gewerbegebiet und auf den Gemeinbedarfsflächen GB 3, GB 4 und GB 5 sind Stellplätze in Tiefgaragen bzw. Gemeinschaftstiefgaragen herzustellen. Die Regelung gilt nicht für freistehende Kindertageseinrichtungen. Im Gewerbegebiet sind oberirdisch Kundenstellplätze im geringfügigem Umfang sowie Behindertenstellplätze zulässig.
- (5) Auf der Gemeinbedarfsfläche GB 6 sind die nach Art. 47 BayBO notwendigen Stellplätze für Personenkraftwagen (Pkw) in Garagen bzw. Tiefgaragen herzustellen. Stellplätze für Kraftomnibusse und Motorräder sind auch außerhalb von Garagen zulässig.
- (6) In den Allgemeinen Wohngebieten, in den Kerngebieten, im Gewerbegebiet, in den Sondergebieten und auf der Gemeinbedarfsfläche GB 4 sind Tiefgaragen bzw. Gemeinschaftstiefgaragen nur innerhalb der festgesetzten Bauräume und den im Plan umgrenzten Flächen für Tiefgaragen bzw. Gemeinschaftstiefgaragen zulässig.
- (7) In den Allgemeinen Wohngebieten kann von den im Plan umgrenzten Flächen für Tiefgaragen bzw. Gemeinschaftstiefgaragen geringfügig abgewichen werden, wenn technische Gründe dies erfordern und die Größe der nicht unterbaubaren Grundstücksflächen nicht verringert wird. Eine Unterbauung der im Plan festgesetzten „Flächen als Vorgärten zu begrünen und zu bepflanzen“ ist unzulässig.
- (8) Auf der Gemeinbedarfsfläche GB 6 sind Stellplätze und Garagen nur im Bauraum der Teilfläche GB 6 (1) östlich der Linie zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen zulässig. Auf der Gemeinbedarfsteilfläche GB 6 (2) sind Stellplätze und Garagen ausgeschlossen.
- (9) Auf den Gemeinbedarfsflächen GB 1 bis GB 3 sind Stellplätze und Tiefgaragen auch außerhalb der Bauräume zulässig.
- (10) Die im Plan unterhalb der Straße U-1716 festgesetzte Fläche für Gemeinschaftstiefgaragen ist Bestandteil des angrenzenden Kerngebiets, Teilgebiet MK 2 (1).
- (11) Die im Plan unterhalb des Platzes U-1700 und der Straße U-1701 festgesetzte Fläche für Gemeinschaftstiefgaragen ist Bestandteil des angrenzenden Kerngebiets, Teilgebiet MK 2 (2).
- (12) Die im Plan unterhalb der öffentlichen Grünfläche ÖG 7 festgesetzte Fläche für Tiefgaragen ist Bestandteil der angrenzenden Gemeinbedarfsfläche, Teilfläche GB 5 (1).
- (13) In den Allgemeinen Wohngebieten, in den Kerngebieten, im Gewerbegebiet, im Sondergebiet SO 1 und auf den Gemeinbedarfsflächen ist die Errichtung von Zu- und Abfahrten von Stellplätzen und Garagen bzw. Tiefgaragen nur innerhalb der im Plan festgesetzten Ein- und/oder Ausfahrtbereiche zulässig.
- (14) Auf der Gemeinbedarfsfläche, Teilbereich GB 6 (1) sind Zu- und Abfahrten zu Stellplätzen für Kraftomnibusse und Motorräder auch außerhalb der festgesetzten Ein- und/oder Ausfahrtbereiche zulässig.
- (15) Eine Tiefgaragenzu- und -abfahrt für das Sondergebiet SO 2 ist nur über die Gemeinschaftsanlage für das Kerngebiet, Teilgebiet MK 2 (6) und das Sondergebiet SO 2 gem. § 16 Abs. 2 Satz 2 zulässig.
- (16) In den im Plan festgesetzten Ein- und/oder Ausfahrtbereichen ist für Tiefgaragen jeweils nur eine gemeinsame Zu- und Abfahrt zulässig. Geringfügige Abweichungen von den im

Plan festgesetzten Ein- und/oder Ausfahrtbereichen können zugelassen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

- (17) Abweichend von Absatz 16 ist im MK 2 (4) im festgesetzten Ein- und/oder Ausfahrtbereich zur U-1704 nur eine Einfahrt zur Tiefgarage zulässig.
- (18) In den Allgemeinen Wohngebieten, in den Kerngebieten, im Gewerbegebiet und im Sondergebiet SO 1 sind Tiefgaragenzu- und -ausfahrten in die oberirdischen Gebäude zu integrieren.

## **§ 15**

### **Fahrradabstellplätze**

- (1) Die gemäß Fahrradabstellsatzung der Landeshauptstadt München notwendigen Fahrradabstellplätze für Wohnnutzungen sind innerhalb der Gebäude oder in Tiefgaragen nachzuweisen.
- (2) Weitere Fahrradabstellplätze (Besucherstellplätze) für Wohnnutzungen außerhalb von Gebäuden sind nur als offene, nicht überdachte Fahrradabstellanlagen im Bereich der Zugänge zulässig, sofern sie von der Anzahl angemessen sind und die Gestaltung der Vorgärten bzw. angrenzenden zu begrünenden Freiflächen nicht beeinträchtigt wird.

## **§ 16**

### **Flächen für Gemeinschaftsanlagen**

- (1) In den Allgemeinen Wohngebieten sind Tiefgaragen einschließlich der Zu- und Ausfahrten als Gemeinschaftsanlagen für die im jeweiligen Baugebiet zulässigen Gebäude zu errichten.
- (2) Im Kerngebiet MK 1 und in den Kerngebieten, Teilgebiet MK 2 (2), MK 2 (4), MK 2 (5) und MK 2 (6) sind Tiefgaragen einschließlich der Zu- und Ausfahrten als Gemeinschaftsanlagen für die im jeweiligen Gebiet bzw. Teilgebiet zulässigen Gebäude zu errichten. Die Zu- und Ausfahrt im Teilgebiet MK 2 (6) ist eine Gemeinschaftsanlage für das Kerngebiet, Teilgebiet MK 2 (6) und das Sondergebiet SO 2.
- (3) Im Kerngebiet, Teilgebiete MK 2 (1) und MK 2 (3) ist eine Tiefgarage einschließlich der Zu- und Ausfahrten als Gemeinschaftsanlage für die in diesen Teilgebieten zulässigen Gebäude zu errichten. Die Teilflächen der Gemeinschaftstiefgarage sind unterhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Bereich für Fußgängerinnen und Fußgänger sowie Radverkehr“ in dem dafür im Plan festgesetzten Bereich miteinander zu verbinden.
- (4) Die Gemeinschaftstiefgarage gemäß § 16 Abs. 3 sowie die Gemeinschaftstiefgaragen für die Teilgebiete MK 2 (2) und MK 2 (4) können unterhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Bereich für Fußgängerinnen und Fußgänger sowie Radverkehr“ in dem dafür im Plan festgesetzten Bereich jeweils miteinander verbunden werden.
- (5) Im Sondergebiet SO 1 und im Gewerbegebiet sind Tiefgaragen einschließlich der Zu- und Ausfahrten als Gemeinschaftsanlagen für die im jeweiligen Baugebiet zulässigen Gebäude zu errichten.

## **§ 17**

### **Dienstbarkeitsflächen**

- (1) Für die im Plan als dinglich zu sichernden gekennzeichneten Flächen (G) wird ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

- (2) Für die im Plan als dinglich zu sichernden gekennzeichneten Flächen (R) wird ein Radfahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt.
- (3) Für die im Plan als dinglich zu sichernde gekennzeichnete Fläche (B) wird ein Fahrrecht zu Gunsten der Anwohnerinnen und Anwohner des jeweiligen Baugebiets festgesetzt.
- (4) Für die im Plan als dinglich zu sichernden gekennzeichneten Flächen (L) wird ein Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt.
- (5) Von der festgesetzten Lage und Breite der Dienstbarkeitsflächen kann ausnahmsweise geringfügig abgewichen werden, wenn beispielsweise technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

## **§ 18**

### **Mindestmaße für Baugrundstücke, Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche**

Für Baugrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten wird als jeweiliges Mindestmaß eine Breite von 10,0 m festgesetzt. Mit dieser Mindestbreite muss das jeweilige Baugrundstück unmittelbar an einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche liegen.

## **§ 19**

### **Schallschutzmaßnahmen allgemein**

- (1) Lärmschutzwände sind gemäß ZTV-Lsw 06 (Zusätzliche technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden vom 08.02.2007) auszubilden.
- (2) Auf die Errichtung der nachfolgend, in den §§ 20, 21, 23 und 24 festgesetzten Lärmschutzwände kann verzichtet werden, wenn stattdessen Gebäude in mindestens der gleichen Wirkung errichtet werden. Von der Höhe der festgesetzten Lärmschutzwände und -wälle kann abgewichen werden, sofern nachgewiesen werden kann, dass ein nicht geringerer Schallschutz durch alternative Maßnahmen hergestellt wird. Von der Lage und Orientierung der festgesetzten Lärmschutzwände und -wälle kann geringfügig abgewichen werden, wenn dadurch die Lärmschutzwirkung nicht beeinträchtigt wird.
- (3) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach Tabelle 8 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, vorzusehen.
- (4) Tiefgaragenrampen sind schallabsorbierend auszukleiden (Absorptionsgrad  $\alpha = 0,8$  bei 500 Hz). Bei der Errichtung von Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind lärmarme Entwässerungsrinnen sowie Garagentore zu verwenden, die dem Stand der Lärmreduzierungs-technik entsprechen.

## **§ 20**

### **Verkehrslärm – Schallschutzmaßnahmen in den Baugebieten und Gemeinbedarfsflächen sowie auf den Straßenverkehrsflächen**

- (1) In den Baugebieten bzw. Teilgebieten WA 1, WA 2, WA 4, WA 7, WA 10 bis WA 14, WA 16 bis WA 20, MK 1 und MK 2 (1) bis MK 2 (4) sind in den Bauräumen entlang folgender Straßen die Gebäude durchgehend ohne Zwischenräume zu errichten:
  - U-1698,
  - U-1701,
  - U-1704 im Abschnitt östlich der U-1698,
  - U-1705,
  - U-1712,
  - U-1714,
  - Wiesentfelser Straße,
  - Bodenseestraße.

Dies gilt nicht für in der Planzeichnung festgesetzte Durchgänge und Durchfahrten mit einer Höhe von maximal zwei Geschossen.

- (2) Abweichend von Absatz 1 sind weitere Durchgänge in einer Breite von maximal 6,0 m und einer Höhe von maximal zwei Geschossen ab Gebäudelängen von mindestens 25,0 m zulässig. Zwischen den Durchgängen ist ein Mindestabstand von 25,0 m einzuhalten.
- (3) In den Baugebieten und Gemeinbedarfsflächen sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen nach DIN 4109 an Gebäudeseiten mit einem Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von mehr als 65/60 dB(A) tags/nachts nicht zulässig.
- (4) Abweichend von Absatz 3 sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume zulässig, sofern diese über ein 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 3 ist bei Wohnungen, bei denen mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume über Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite belüftet werden kann, die Anordnung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume auch an Gebäudeseiten mit einem Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von mehr als 65/60 dB(A) tags/nachts zulässig, wenn durch Schallschutzkonstruktionen bzw. nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Räume (z. B. verglaste Loggien, vorgehängte Fassaden) 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. Die Schallschutzvorbauten bzw. nicht schutzbedürftigen Vorräume müssen hygienisch ausreichend belüftet sein.
- (6) 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.
- (7) Abweichend von Absatz 6 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.
- (8) Die Anordnung von Balkonen, Loggien, Terrassen oder vergleichbaren Außenwohnbereichen ist nur zulässig, wenn durch Schallschutzkonstruktionen 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.
- (9) In den Baugebieten und Gemeinbedarfsflächen sind schutzbedürftige Büroräume und ähnliches nach DIN 4109 an den Gebäudeseiten mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 65 dB(A) tags mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder anderen technisch geeigneten Maßnahmen zur Belüftung auszustatten, sofern diese nicht über ein Fenster an einer vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite belüftet werden können.
- (10) Die im Plan festgesetzte Lärmschutzwand „LSW 7“ ist in einer Höhe von mindestens 2,0 m über dem angrenzenden Gehweg in der Bodenseestraße zu errichten und in die-

ser Mindesthöhe auch entlang der Wiesentfeller Straße fortzuführen. Zulässig sind auch ein Lärmschutzwall oder eine Kombination aus Lärmschutzwand und Lärmschutzwand in einer mindestens gleichen Höhe. Die Lärmschutzwand ist mit einem Absorptionsvermögen von mindestens A1 (reflektierend) nach ZTV-Lsw06 auszuführen.

## § 21

### **Verkehrslärm – Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Gemeinbedarfsflächen GB 5 und GB 6 sowie der öffentlichen Grünfläche ÖG 7**

- (1) Auf den Gemeinbedarfsflächen GB 5 „Bildungscampus“ und GB 6 „Sportpark“ sind entlang der Bodenseestraße, entlang der Straße U-1703 südlich der Straße U-1705 und entlang der Straße U-1705 einschließlich Gebäuderücksprünge schutzbedürftige Aufenthaltsräume nach DIN 4109 nur zulässig, wenn durch Schallschutzkonstruktionen (verglaste Vorbauten, vorgehängte Fassaden o. ä.) gewährleistet wird, dass vor den notwendigen Fenstern dieser Aufenthaltsräume ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 59 dB(A) tags nicht überschritten wird oder der Raum mit einer fensterunabhängigen Belüftungsmöglichkeit ausgestattet wird.
- (2) Abweichend von Absatz 1 sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume auch zulässig, sofern diese über ein Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite, an dem ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 59 dB(A) tags nicht überschritten wird, belüftet werden können.
- (3) Die im Plan festgesetzte Lärmschutzwand „LSW 1“ ist auf der Gemeinbedarfsfläche, Teilfläche GB 5 (3) „Bildungscampus“ in einer Höhe von mindestens 5,0 m über dem angrenzenden Gehweg durchgehend zu errichten
  - auf der gesamten Länge der Gemeinbedarfsfläche, Teilfläche GB 5 (3) entlang der Bodenseestraße sowie
  - auf einer Länge von 25 m entlang der Straße U-1702 in Richtung Norden.
 Die Lärmschutzwand ist mit einem Absorptionsvermögen von mindestens A1 (reflektierend) nach ZTV-Lsw06 auszuführen.
- (4) Die im Plan festgesetzte Lärmschutzwand „LSW 2“ ist auf der Gemeinbedarfsfläche GB 5 „Bildungscampus“ und auf der öffentlichen Grünfläche ÖG 7 durchgehend zu errichten
  - auf der gesamten Länge, mit der die überbaubaren Grundstücksflächen (bestimmt durch Baugrenzen, Baulinien) der Gemeinbedarfsfläche, Teilflächen GB 5 (1) und GB 5 (2) an der Straße U-1705 anliegen, in einer Höhe von mindestens 3,0 m über dem angrenzenden Gehweg,
  - auf der gesamten Länge, mit der die Gemeinbedarfsfläche, Teilflächen GB 5 (1) und GB 5 (3) sowie die öffentliche Grünfläche ÖG 7 an der Straße U-1703 anliegen, in einer Höhe von mindestens 4,0 m über dem angrenzenden Gehweg sowie
  - auf einer Länge von 25 m, mit der die Gemeinbedarfsfläche, Teilfläche GB 5 (2) an der Straße U-1702 anliegt, in Richtung Süden in einer Höhe von mindestens 3,0 m über dem angrenzenden Gehweg.

Die Lärmschutzwand entlang der Straßen U-1705 und U-1702 ist mit einem Absorptionsvermögen von mindestens A3 (hochabsorbierend) nach ZTV-Lsw06 auszuführen.

- (5) Die im Plan festgesetzte Lärmschutzwand „LSW 3“ ist auf der Gemeinbedarfsfläche GB 6 „Sportpark“ in einer Höhe von mindestens 6,0 m über dem angrenzenden Gehweg durchgehend zu errichten.
  - auf der gesamten Länge der Baugrenze der Gemeinbedarfsfläche, Teilfläche GB 6 (2) entlang der Bodenseestraße sowie
  - auf einer Länge von 42 m entlang der westlichen Baugrenze der Gemeinbedarfsfläche GB 6 (2) in Richtung Norden.
 Die Lärmschutzwand ist mit einem Absorptionsvermögen von mindestens A1 (reflektierend) nach ZTV-Lsw06 auszuführen.

- (6) Die im Plan festgesetzte Lärmschutzwand „LSW 4“ ist auf der Gemeinbedarfsfläche GB 6 „Sportpark“ und auf der öffentlichen Grünfläche ÖG 6 in einer Höhe von mindestens 4,0 m über dem angrenzenden Gehweg im Anschluss an die festgesetzte Lärmschutzwand „LSW 3“ zu errichten
- auf einer Länge von 216 m, gemessen ab dem Schnittpunkt der Straßenbegrenzungslinien der Bodenseestraße und der Straße U-1703 in Richtung Norden.
- (7) Abweichend von den Absätzen 3 bis 6 sind einzelne Unterbrechungen in den Lärmschutzwänden zulässig
- entlang der Bodenseestraße mit einer maximalen Breite von 5,0 m,
  - entlang der Straße U-1703 mit einer maximalen Breite von 10,0 m

## § 22

### **Anlagenlärm – Schallschutzmaßnahmen im Bereich des Quartierszentrums und des Stadtteilzentrums sowie des Gewerbegebiets**

- (1) Die Ein- und Abfahrt von Anlieferungszone in den Kerngebieten ist nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Ein- und/oder Ausfahrtsbereiche zulässig.
- (2) In den Kerngebieten sind Anlieferungszone einschließlich der Fahr- und Rangierbereiche auf nicht öffentlich gewidmeten Flächen und der Entladezone einzuhausen (bewertetes Schalldämm-Maß  $R'w$  mindestens 26 dB; fugendichter Anschluss der Bauteile).
- (3) Zum Schutz vor Anlagenlärm dürfen
- im Kerngebiet MK 1 entlang der Straße U-1714,
  - im Kerngebiet, Teilgebiet MK 2 (1) entlang der Straße U-1702,
  - im Kerngebiet, Teilgebiet MK 2 (4) entlang der Wiesentfelser Straße,
  - im Kerngebiet, Teilgebiet MK 2 (4) entlang der Straße U-1704 auf einer Länge von 10 m, gemessen ab der Wiesentfelser Straße in Richtung Westen,
  - im Kerngebiet, Teilgebiet MK 2 (4) entlang der Bodenseestraße auf einer Länge von 10 m, gemessen ab der Wiesentfelser Straße in Richtung Westen,
  - im Allgemeinen Wohngebiet WA 10 entlang der Straße U-1714 auf einer Länge von 50 m, gemessen ab der Baugebietsgrenze zum MK 1 in Richtung Süden,
  - im Allgemeinen Wohngebiet WA 20 entlang der Wiesentfelser Straße auf einer Länge von 45 m, gemessen ab der Straße U-1704 in Richtung Norden,
  - im Allgemeinen Wohngebiet WA 20 entlang der Straße U-1704 auf einer Länge von 15 m, gemessen ab der Wiesentfelser Straße in Richtung Westen
- keine schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109 errichtet werden.
- (4) Abweichend von Absatz 3 ist an diesen Fassaden die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen zulässig, wenn die Räume über ein Fenster an einer nicht betroffenen Gebäudeseite natürlich belüftet werden können und deshalb die Fenster an den betroffenen Fassaden ausschließlich zu Reinigungszwecken offenbar sind.
- (5) Abweichend von Absatz 3 ist an diesen Fassaden die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen auch zulässig, wenn durch nicht-öffenbare schallabschirmende Vorbauten (Vorhangfassade, teilverglaste oder verglaste Loggien o. ä.) der Außenlärmpegel (ermittelt als Beurteilungspegel i.S. der TA Lärm für einen Geräuschimpuls) 0,5 m vor lüftungstechnisch notwendigen Fenstern effektiv um mindestens 5 dB(A) reduziert wird.
- (6) Im Gewerbegebiet GE sind nur solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche das festgesetzte Emissionskontingent  $L_{EK} = 55/40$  dB Tag/Nacht nach DIN 45691 nicht überschreiten. Die resultierenden Immissionsrichtwertanteile sind nach den Vorgaben der DIN 45691 (Ausgabe 12/2006), Abschnitt 5 nachzuweisen. Die Anwendung der Relevanzgrenze ist zulässig.

**§ 23****Anlagenlärm – Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Gemeinbedarfsflächen**

- (1) Gemeinbedarfsfläche GB 1 „Schule“  
Der im Plan festgesetzte Lärmschutzwall „LSW 5“ auf der Gemeinbedarfsfläche GB 1 ist in einer Höhe von mindestens 2,0 m über dem Niveau des künftigen Schulhofes herzustellen.
- (2) Gemeinbedarfsfläche, Teilfläche GB 5 (2) „Bildungscampus“
  - a) In der Gemeinbedarfsfläche GB 5 (2) dürfen an der zur Straße U-1702 orientierten Fassade keine schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109 errichtet werden.
  - b) Abweichend von Buchstabe a) ist an dieser Fassade die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen zulässig, wenn die Räume über ein Fenster an einer nicht betroffenen Gebäudeseite natürlich belüftet werden können und deshalb die Fenster an der betroffenen Fassade ausschließlich zu Reinigungszwecken offenbar sind.
  - c) Abweichend von Buchstabe a) ist an dieser Fassade die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen auch zulässig, wenn durch nicht-öffnbare schallabschirmende Vorbauten (Vorhangfassade, teilverglaste oder verglaste Loggien o. ä.) der Außenlärmpegel (ermittelt als Beurteilungspegel i.S. der TA Lärm für einen Geräuschimpuls) 0,5 m vor lüftungstechnisch notwendigen Fenstern effektiv um mindestens 5 dB(A) reduziert wird.

**§ 24****Anlagenlärm – Schallschutzmaßnahmen im Bereich der öffentlichen Grünflächen (Freizeitanlagen)**

- (1) Auf der im Plan mit dem Symbol „Bolzplatz/lärmintensiver Spielbereich“ gekennzeichneten Fläche südlich der Gemeinbedarfsfläche GB 6 (1) ist eine Skateranlage mit einer Größe von 530 m<sup>2</sup> zulässig, sofern die nach § 21 Abs. 6 festgesetzte Lärmschutzwand errichtet wird. Ausnahmsweise können von der festgesetzten Größe der Skateranlage Abweichungen zugelassen werden, wenn durch andere Schallschutzmaßnahmen eine vergleichbare Wirkung erzielt wird.
- (2) Auf der im Plan mit dem Symbol „Spielbereich“ gekennzeichneten Fläche westlich der Gemeinbedarfsfläche GB 2 ist eine Streetball-Anlage mit zwei Körben oder eine im Hinblick auf die Lärmauswirkungen vergleichbare Freizeitanlage zulässig. Ein Bolzplatz, eine Skateranlage oder vergleichbar lärmintensive Anlagen sind ausgeschlossen.
- (3) Bei der Errichtung der Anlage gemäß Absatz 2 ist innerhalb der im Plan festgesetzten Fläche für Lärmschutzwände „LSW 6“ eine nach Norden und Süden geschlossene Lärmschutzanlage (Lärmschutzwand oder Lärmschutzwall) mit einer jeweiligen Länge von 25 m herzustellen. Die Höhe der Lärmschutzanlage muss auf der nördlichen Seite mindestens 2,0 m und auf der südlichen Seite mindestens 4,0 m über dem Spielfeld betragen.
- (4) Auf der im Plan mit dem Symbol „Spielbereich“ gekennzeichneten Fläche östlich der Gemeinbedarfsfläche GB 3 ist eine Streetball-Anlage mit einem Korb oder eine im Hinblick auf die Lärmauswirkungen vergleichbare Freizeitanlage zulässig. Ein Bolzplatz, eine Skateranlage oder vergleichbar lärmintensive Anlagen sind ausgeschlossen.

**§ 25****Anlagenlärm - Schallschutzmaßnahmen im Bereich des Sondergebiets SO 1 und des Allgemeinen Wohngebiets WA 12**

- (1) Im Sondergebiet SO 1 dürfen an der zur Gemeinbedarfsfläche GB 3 orientierten Fassade keine Bettenräume von Pflegeanstalten errichtet werden.



- (2) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 12 dürfen zum Schutz gegen Freizeitsportlärm an den Ostfassaden der Gebäude entlang der Wiesentfelser Straße keine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume von Wohnungen angeordnet werden.
- (3) Abweichend von den Absätzen 1 und 2 ist die Anordnung von Bettenräumen bzw. Aufenthaltsräumen zulässig, wenn die Räume über ein Fenster an einer nicht betroffenen Gebäudeseite natürlich belüftet werden können und deshalb die Fenster an den betroffenen Fassaden ausschließlich zu Reinigungszwecken offenbar sind.
- (4) Abweichend von den Absätzen 1 und 2 ist die Anordnung von Bettenräumen bzw. Aufenthaltsräumen auch zulässig, wenn durch schallabschirmende, nicht öffnbare Vorbauten (Vorhangfassade, teilverglaste oder verglaste Loggien o. ä.) der Außenlärmpegel (ermittelt als Beurteilungspegel i.S. der 18. BImSchV für einen Geräuschimpuls) 0,5 m vor Lüftungstechnisch notwendigen Fenstern effektiv um mindestens 5 dB(A) reduziert wird.

## **§ 26**

### **Luftschadstoffe**

- (1) Zum Schutz vor Luftschadstoffen sind im Kerngebiet, Teilgebiet MK 2 (5) oberhalb des 10. Vollgeschosses auf den Westseiten der Gebäude keine öffnbaren Fenster zulässig.
- (2) Lüftungsöffnungen von Tiefgaragen sind mit einem Mindestabstand von 4,5 m von zu öffnenden Fenstern und Türen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sowie von Terrassen, Ruhezeiten und Kinderspielflächen anzuordnen. Mechanische Entlüftungsanlagen von Tiefgaragen sind in die Gebäude zu integrieren und über Dach zu führen.

## **§ 27**

### **Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern**

- (1) Auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind die Oberflächen von ausgebauten Straßen, Wegen und Plätzen durch Aufschüttungen und Abgrabungen mindestens auf die Höhe der jeweilig festgesetzten Höhenkote anzuheben.
- (2) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den Allgemeinen Wohngebieten und im Sondergebiet SO 1 sind durch Aufschüttungen und Abgrabungen höhengleich an das Niveau der ausgebauten öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen anzuschließen. Dabei sind die im Plan festgesetzten „Flächen als Vorgärten zu begrünen und zu bepflanzen“ in ihrer gesamten Tiefe höhengleich anzuschließen.
- (3) Über Absatz 2 hinaus sind Aufschüttungen und Abgrabungen nur zulässig:
  - a) in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 4, WA 5, WA 7, WA 8, WA 10 bis WA 14, WA 19 und WA 20 und im Sondergebiet SO 1 zur Anhebung von Innenbereichen des jeweiligen Baugebiets auf ein flächig einheitliches Höhenniveau,
  - b) in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 6, WA 9 zur Anhebung von mit Tiefgaragen unterbauten Bereichen,
  - c) in den Allgemeinen Wohngebieten WA 15 bis WA 18 zur Anhebung von Vorgärten.
- (4) Weitere Aufschüttungen und Abgrabungen in geringem Umfang (Geländemodellierungen) sind in den Allgemeinen Wohngebieten und im Sondergebiet SO 1 nur zulässig:
  - a) zur Gestaltung der Außenspielflächen von Kindertageseinrichtungen,
  - b) zur Gestaltung von Spielplätzen,

- c) zur Gestaltung der gemäß Plan zu begrünenden und zu bepflanzenden Flächen,
  - d) zum barrierefreien Anschluss von Binnenbereichen der Baugebiete an die im Plan festgesetzten „Flächen als Vorgärten zu begrünen und zu bepflanzen“,
  - e) ausnahmsweise zum Anschluss von Binnenbereichen der Baugebiete untereinander.
- (5) Im Gewerbegebiet sind Aufschüttungen und Abgrabungen in Bereichen mit Wirkung auf den öffentlichen Raum bzw. auf Nachbargrundstücke nicht zulässig.
- (6) Stützmauern sind außer auf den im Plan festgesetzten „Flächen als Vorgärten zu begrünen und zu bepflanzen“ auch außerhalb der Bauräume zulässig.

## § 28

### Einfriedungen, Zäune, Sichtschutz

- (1) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 14 und im Sondergebiet SO 1 sind für die Einfriedung der im Plan festgesetzten „Flächen als Vorgärten zu begrünen und zu bepflanzen“ entlang der Straßenverkehrsflächen, der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und der öffentlichen Grünflächen nur Mauern bis zu einer Höhe von 0,7 m sowie offene Zäune oder Schmithecken bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Einzelne Pfeiler und Tore dürfen die maximale Gesamthöhe von 1,5 m überschreiten.
- (2) In den Allgemeinen Wohngebieten sind Wohnungsgärten, die den Wohnungen direkt zugeordnet sind, mit geschnittenen Laubholzhecken mit einer Mindesthöhe von 1,2 m und einer Maximalhöhe von 1,8 m einzufrieden. Zusätzlich können zur Innenseite der Wohnungsgärten bis zu 1,2 m hohe sockellose offene Zäune angeordnet werden. Bei der Abgrenzung dieser Wohnungsgärten untereinander kann von den Sätzen 1 und 2 abgewichen werden.
- (3) In den Allgemeinen Wohngebieten sind zwischen den Wohnungsgärten, die den Wohnungen direkt zugeordnet sind, je Baugrundstück nur einheitlich gestaltete Sichtschutzelemente bis zu einer Höhe von 2 m und einer Länge von 2 m im Anschluss an die Gebäude zulässig.
- (4) In den Allgemeinen Wohngebieten ist die Einfriedung von Wohnungsgärten, die den Wohnungen nicht direkt zugeordnet sind, mit geschnittenen Laubholzhecken bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Eine Abgrenzung dieser Wohnungsgärten untereinander ist unzulässig.
- (5) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 15 bis WA 18 sind Einfriedungen und sonstige Zäune entlang der öffentlichen Grünfläche ÖG 5 bis zu einer Tiefe von 5,0 m unzulässig.
- (6) Im Sondergebiet SO 1 sind Einfriedungen und sonstige Zäune entlang der öffentlichen Grünfläche ÖG 4 unzulässig.
- (7) Einfriedungen von Kindertageseinrichtungen sind außer auf den im Plan festgesetzten „Flächen als Vorgärten zu begrünen und zu bepflanzen“ bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig.
- (8) Für Spielplätze in den Wohngebieten sind geschnittene Laubholzhecken und sockellose offene Zäune bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.
- (9) Im Kerngebiet MK 1, im Kerngebiet, Teilgebiete MK 2 (1) bis MK 2 (4) sowie auf den im Kerngebiet, Teilgebiet MK 2 (5) festgesetzten „Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen“ sind Einfriedungen und sonstige Zäune ausgeschlossen. Auf den übrigen Flächen des Kerngebiets, Teilgebiet MK 2 (5) sowie im Kerngebiet, Teilgebiet MK 2 (6)

sind Einfriedungen und sonstige Zäune nur ausnahmsweise zulässig.

- (10) Im Gewerbegebiet sind Einfriedungen und sonstige Zäune auf den festgesetzten „Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen“ ausgeschlossen. Auf den übrigen Flächen des Gewerbegebiets sind sie als sockellose, begrünte Zäune mit einer Höhe von max. 1,5 m zulässig.
- (11) Auf der Gemeinbedarfsfläche, Teilflächen GB 5 (1) und GB 5 (3) sind Einfriedungen und sonstige Zäune nur innerhalb der Bauräume zulässig. Sie sind als sockellose offene Zäune auszuführen. Auf der Gemeinbedarfsfläche, Teilfläche GB 5 (2) sind Einfriedungen und sonstige Zäune ausgeschlossen.
- (12) Auf der Gemeinbedarfsfläche GB 6 sind Einfriedungen und sonstige Zäune nur innerhalb der Bauräume und nur zur unmittelbaren Abgrenzung der ungedeckten Sportanlagen einschließlich Zuschauerplätzen und Nebenanlagen zulässig. Sie sind als sockellose offene Zäune auszuführen.

## § 29

### Werbeanlagen, Hinweistafeln

- (1) Allgemeine Festsetzungen für die Baugebiete und Gemeinbedarfsflächen
  - a) 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.
  - b) Die Errichtung von Werbeanlagen über den realisierten Wandhöhen der Gebäude ist unzulässig.
  - c) Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbeanlagen und sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.
- (2) Werbeanlagen und Hinweistafeln in den Allgemeinen Wohngebieten und im Sondergebiet SO 1 „Pflegezentrum“
  - a) Werbeanlagen sind nur zulässig an Gebäuden.
  - b) Werbeanlagen sind nur bis zum Brüstungsbereich des ersten Obergeschosses zulässig.
  - c) Werbeanlagen dürfen eine Fläche von 0,5 m<sup>2</sup> pro Werbeanlage nicht überschreiten. Ausnahmsweise können größere Anlagen zugelassen werden, sofern es sich um einen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 oder Abs. 3 BauNVO zulässigen Betrieb handelt.
  - d) Abweichend von Abs. 2 Buchst. c) sind im Sondergebiet SO 1 für die in § 5 Abs. 2 festgesetzte Nutzung (Pflegeheim) zusätzlich als Werbeanlagen am Gebäude ein Logo und ein Namenszug in Einzelbuchstaben mit einer Schrifthöhe von höchstens 0,6 m zulässig.
  - e) Zulässig sind auch außerhalb der Bauräume Hinweistafeln, die als Leitsystem zu Nutzungen in den Baugebieten dienen und eine Höhe von 2,0 m bzw. eine Fläche von 0,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

- (3) Werbeanlagen im Sondergebiet SO 2 „Einrichtungen des ÖPNV, P+R und B+R“

Außerhalb des Bauraums sind freistehende Werbeanlagen unzulässig.

- (4) Werbeanlagen in den Kerngebieten und im Gewerbegebiet
- a) Werbeanlagen sind nur zulässig an Gebäuden.
  - b) Werbeanlagen und Werbung an Gebäuden dürfen über dem Erdgeschoss nur in Form von Firmenlogos oder Firmennamen in Einzelbuchstaben mit einer Schrifthöhe von höchstens 0,6 m angebracht werden.

### § 30

#### 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 sowie Aufstellflächen für Müllbehälter zur Bereitstellung am Abholtag sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- (2) Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die jeweils angrenzenden Festsetzungen der Grünordnung entsprechend. Dies gilt nicht im Sondergebiet SO 1.
- (3) Die im Plan festgesetzten „Flächen zu begrünen und zu bepflanzen“ sind als Rasen- oder Pflanzflächen mit Baumpflanzungen zu gestalten.
- (4) Hinweislich dargestellter Baumbestand ist soweit wie möglich zu erhalten. Vorhandener Baumbestand auf den Baugrundstücken in der entsprechenden Qualität kann auf die gemäß den Festsetzungen zu pflanzende Anzahl an Bäumen angerechnet werden.
- (5) Bäume in Belagsflächen sind in spartenfreie, offene durchwurzelbare Pflanzflächen von mind. 24 m<sup>2</sup> Grundfläche zu pflanzen. In verkehrsberuhigten Bereichen sind überdeckte Pflanzflächen zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen notwendig ist.
- (6) Die Mindestpflanzgrößen für Bäume betragen:
  - für große Bäume (Wuchshöhe > 20 m): 20/25 cm StU
  - für mittelgroße Bäume: (Wuchshöhe 10- 20 m): 18/20 cm StU
  - für kleine Bäume (Wuchshöhe < 10 m): 16/18 cm StU
- (7) Die Decken von Tiefgaragen sind mindestens 0,60 m hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.
- (8) Bei Pflanzung von großen Bäumen (Wuchshöhe >20 m) auf Tiefgaragen sind diese Bereiche pro Baum auf einer Fläche von mind. 10 m<sup>2</sup> abzusenken und 1,20 m hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken, sodass ein höhengleicher Anschluss mit den angrenzenden Flächen entsteht.
- (9) Offene Pkw-Stellplätze sind mit Bäumen zu überstellen und einzugrünen sowie mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Dabei ist für je 5 Pkw-Stellplätze ein großstandortgerechter Baum erforderlich. Dieser kann nicht auf die nach den §§ 32 Abs. 1, 34 Abs. 7, 36 Abs. 2, 37 Abs. 3 und 38 Abs. 1 festgesetzte Anzahl von Bäumen angerechnet werden.
- (10) Befestigte Freiflächen sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung notwendig sind.
- (11) Befestigte Freiflächen sind wasserdurchlässig herzustellen, soweit dies funktional möglich ist.

- (12) Entlang der Straße U-1714 sind die Flächen außerhalb der Bauräume, die nicht als „begrünte Flächen auf Baugrundstücken“ dargestellt sind, mit Bodenbelägen zu gestalten.
- (13) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 18, im Sondergebiet SO 1 und auf den Gemeinbedarfsflächen ist anfallendes Niederschlagswasser oberflächlich zu versickern.
- (14) Dachbegrünung
- a) Alle Dachflächen von Flachdächern und flachgeneigten Dächern bis 15° Dachneigung auf Gebäuden sowie alle Dachflächen von Flachdächern und flachgeneigten Dächern bis 15° Dachneigung auf Nebenanlagen ab einer Größe von 100 m<sup>2</sup> sind zu begrünen. Auch Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren.
  - b) Bei extensiver Dachbegrünung beträgt die durchwurzelbare Mindestsubstratstärke 10 cm (einschließlich Dränschicht).
  - c) Bei intensiver Dachbegrünung beträgt die durchwurzelbare Mindestsubstratstärke 30 cm (einschließlich Dränschicht). Die Flächen sind mit Rasen, Stauden und Sträuchern zu begrünen oder mit Nutzpflanzen zu bepflanzen. Belagsflächen sind bis zu einem Anteil von 30 % zulässig und in die angrenzenden Pflanzflächen zu entwässern.
  - d) Bei Freiraumnutzung auf dem Dach ist eine intensive Dachbegrünung gemäß Buchstabe c) vorzusehen.
- (15) Von den Festsetzungen der Grünordnung 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.

### **§ 31**

#### **Grünordnung öffentliche Grünflächen**

- (1) Alle im Plan festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind als mit Wegen, Bäumen, Hecken und Rasenflächen durchzogene Grünanlagen zu gestalten.
- (2) Mindestens 20 % der im Plan festgesetzten „Flächen parkartig zu gestalten und zu begrünen“ sind naturnah zu gestalten (z. B. artenreiche Blumenwiesen, Krautsäume, Baum- und Strauchhecken).
- (3) Der im Plan als zu erhalten festgesetzte Gehölzbestand kann in der öffentlichen Grünfläche ÖG 2 im Bereich querender Fußwege entfernt werden.

### **§ 32**

#### **Grünordnung Aubinger Friedhof**

- (1) Für die Erweiterungsflächen des Aubinger Friedhofs ist pro angefangene 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Großbaum zu pflanzen.
- (2) Die auf dem Friedhof bestehende 2-reihige Allee ist mit zwei Baumreihen bis zum Eingang des Friedhofs an der Straße U-1714 fortzuführen.
- (3) Die Fläche für Stellplätze ist mit standortgerechten, einheimischen Laubholzhecken einzugrünen.
- (4) Auf der Fläche für Stellplätze können auch Anlagen zur Versorgung der Baugebiete und anderer Einrichtungen mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser zugelassen werden.

**§ 33****Grünordnung Verkehrsflächen**

- (1) Die Regelbreite der Baumgräben beträgt 3 m.
- (2) In folgenden Verkehrsflächen sind aus je einer Baumart im Regelabstand von 8-10 m mindestens einreihig Bäume zu pflanzen:
  - Wiesentfelser Straße
  - U-1698
  - U-1702 im Abschnitt nördlich der Straße U-1716
  - U-1706
  - U-1707 im Abschnitt westlich der Straße U-1714
  - U-1708 auf der Westseite eine durchgehende Baumreihe, die entlang des nördlichen Teils des Allgemeinen Wohngebiets WA 12, der Gemeinbedarfsfläche GB 4 und des Allgemeinen Wohngebiets WA 14 jeweils auf der Ostseite durch eine zweite Baumreihe zu ergänzen ist
  - U-1709 mit Ausnahme des Abschnittes südlich der Allgemeinen Wohngebiete WA 7 und WA 8
  - U-1710
  - U-1713.
- (3) In folgenden Verkehrsflächen sind aus je einer Baumart im Regelabstand von 8-10 m zweireihig Bäume zu pflanzen:
  - Bodenseestraße mit Ausnahme des Abschnittes entlang des Kerngebiets, Teilgebiete MK 2 (5) und MK 2 (6)
  - U-1703
  - U-1704 im Abschnitt südlich des Allgemeinen Wohngebietes WA 20
  - U-1705
  - U-1709 im Abschnitt südlich der Allgemeinen Wohngebiete WA 7 und WA 8 (ohne Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung)
  - U-1711
  - U-1712
- (4) In folgenden Verkehrsflächen sind im Regelabstand von 8-10 m mindestens zweireihig Bäume zu pflanzen:
  - U-1714 im Abschnitt nördlich der Straße U-1712.
- (5) In folgenden Verkehrsflächen sind im Regelabstand von 8-10 m vierreihig Bäume zu pflanzen:
  - U-1714 im Abschnitt südlich der Straße U-1712.
- (6) In Kreuzungsbereichen und Haltestellen für den ÖPNV können die gemäß der Absätze 2 bis 5 festgesetzten Baumreihen unterbrochen werden.
- (7) Die zwischen der Straße U-1705 und der Bodenseestraße sowie nördlich des Kerngebiets MK 1 festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind mit Baumpflanzungen zu gestalten.

**§ 34****Grünordnung in den Allgemeinen Wohngebieten**

- (1) Die im Plan festgesetzten „Flächen als Vorgärten zu begrünen und zu bepflanzen“ sind als Rasen- oder Pflanzflächen mit Baumpflanzungen zu gestalten. Wohnungsgärten sind hier unzulässig.
- (2) In folgenden Bereichen der im Plan festgesetzten „Flächen als Vorgärten zu begrünen und zu bepflanzen“ sind Bäume kleiner oder mittlerer Größe im Abstand von 8-10 m zu

pflanzen:

- WA 1, WA 3 und WA 6 entlang der U-1709,
- WA 4 und WA 5 (1) entlang der U-1710,
- WA 11 (1) und WA 12 entlang der U-1707,
- WA 11 (2) und WA 12 entlang der U-1706.

Abweichend davon kann die erforderliche Anzahl von Bäumen in Gruppen gepflanzt werden, sofern dies aus Gründen des Brandschutzes notwendig ist.

- (3) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 12 und WA 14 bis WA 18 sind direkt den Wohnungen zugeordnete Wohnungsgärten mit einer Tiefe von maximal 5 m ab Gebäudedekante zulässig.
- (4) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 15 bis WA 18 sind die privaten Freiflächen entlang der öffentlichen Grünfläche ÖG 5 mit Stauden und einzelnen Gehölzen sowie Gehölzgruppen zu gestalten. Aufenthaltsflächen wie insbesondere Wohnungsgärten und Terrassen sind hier abweichend von Absatz 3 nicht zulässig.
- (5) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 13, WA 19 und WA 20 sind Wohnungsgärten nicht zulässig.
- (6) Die den Innenhöfen zugewandten Fassaden in den Allgemeinen Wohngebieten WA 19 und WA 20 sind mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen in Abstimmung auf die Architektur zu begrünen.
- (7) Pro 200 m<sup>2</sup> der nicht überbauten Grundstücksflächen ist mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen. Der Anteil von Großbäumen muss mindestens 25 % betragen, der Anteil von Kleinbäumen darf höchstens 25 % betragen.
- (8) In den Allgemeinen Wohngebieten bzw. Teilgebieten WA 1, WA 2, WA 7, WA 8, WA 11 (1), WA 13, WA 14, WA 16 und WA 17 sind je Baugrundstück mindestens 25 % der Dachflächen gemäß § 30 Abs. 14 Buchst. c) intensiv zu begrünen.
- (9) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 19 und WA 20 sind je Baugrundstück mindestens 75 % der Dachflächen gemäß § 30 Abs. 14 Buchst. c) intensiv zu begrünen.

## **§ 35**

### **Grünordnung in den Kerngebieten**

- (1) Im Kerngebiet MK 1 sind alle Dachflächen, die auf Gebäudeteilen mit nur einem Vollgeschoss liegen, gemäß § 30 Abs. 14 Buchst. c) intensiv zu begrünen.
- (2) Im Kerngebiet, Teilgebiete MK 2 (1) bis MK 2 (4) sind auf allen Gebäudeteilen, die unter dem 5. Vollgeschoss liegen, die Dachflächen gemäß § 30 Abs. 14 Buchst. c) intensiv zu begrünen.
- (3) Die den Innenhöfen zugewandten Fassaden sind mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen in Abstimmung auf die Architektur zu begrünen.
- (4) Die im Plan festgesetzten „Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen“ im Kerngebiet, Teilgebiet MK 2 (5), sind als artenreiche magere Wiesenstandorte im Wechsel mit Rohbodenstandorten zu entwickeln. Baumpflanzungen und Sträucher mit einer Wuchshöhe über 3,5 m sind hier ausgeschlossen.

## **§ 36**

### **Grünordnung im Gewerbegebiet**

- (1) Die im Plan festgesetzten „Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen“ sind als

artenreiche magere Wiesenstandorte im Wechsel mit Rohbodenstandorten zu entwickeln. Baumpflanzungen und Sträucher mit einer Wuchshöhe über 3,5 m sind hier ausgeschlossen.

- (2) Pro 200 m<sup>2</sup> der im Plan festgesetzten „Flächen zu begrünen und zu bepflanzen“ ist mindestens ein mittelgroßer, standortgerechter Baum zu pflanzen.

### **§ 37**

#### **Grünordnung im Sondergebiet SO 1**

- (1) Die im Plan festgesetzten „Flächen als Vorgärten zu begrünen und zu bepflanzen“ sind als Rasen- oder Pflanzflächen mit Baumpflanzungen zu gestalten. Wohnungsgärten sind hier unzulässig.
- (2) Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und zu bepflanzen.
- (3) Pro 200 m<sup>2</sup> der nicht überbauten Grundstücksflächen ist mindestens ein mittelgroßer, standortgerechter Baum zu pflanzen.

### **§ 38**

#### **Grünordnung in den Gemeinbedarfsflächen**

- (1) Auf den Gemeinbedarfsflächen ist pro 200 m<sup>2</sup> der nicht überbauten Grundstücksflächen mindestens ein großer oder mittelgroßer, standortgerechter Baum zu pflanzen, der Anteil von Großbäumen muss mind. 25 % betragen.
- (2) Spiel- und Sportflächen auf den Gemeinbedarfsflächen GB 1, GB 3 und GB 6 sind bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume nicht anzurechnen.

### **§ 39**

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

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