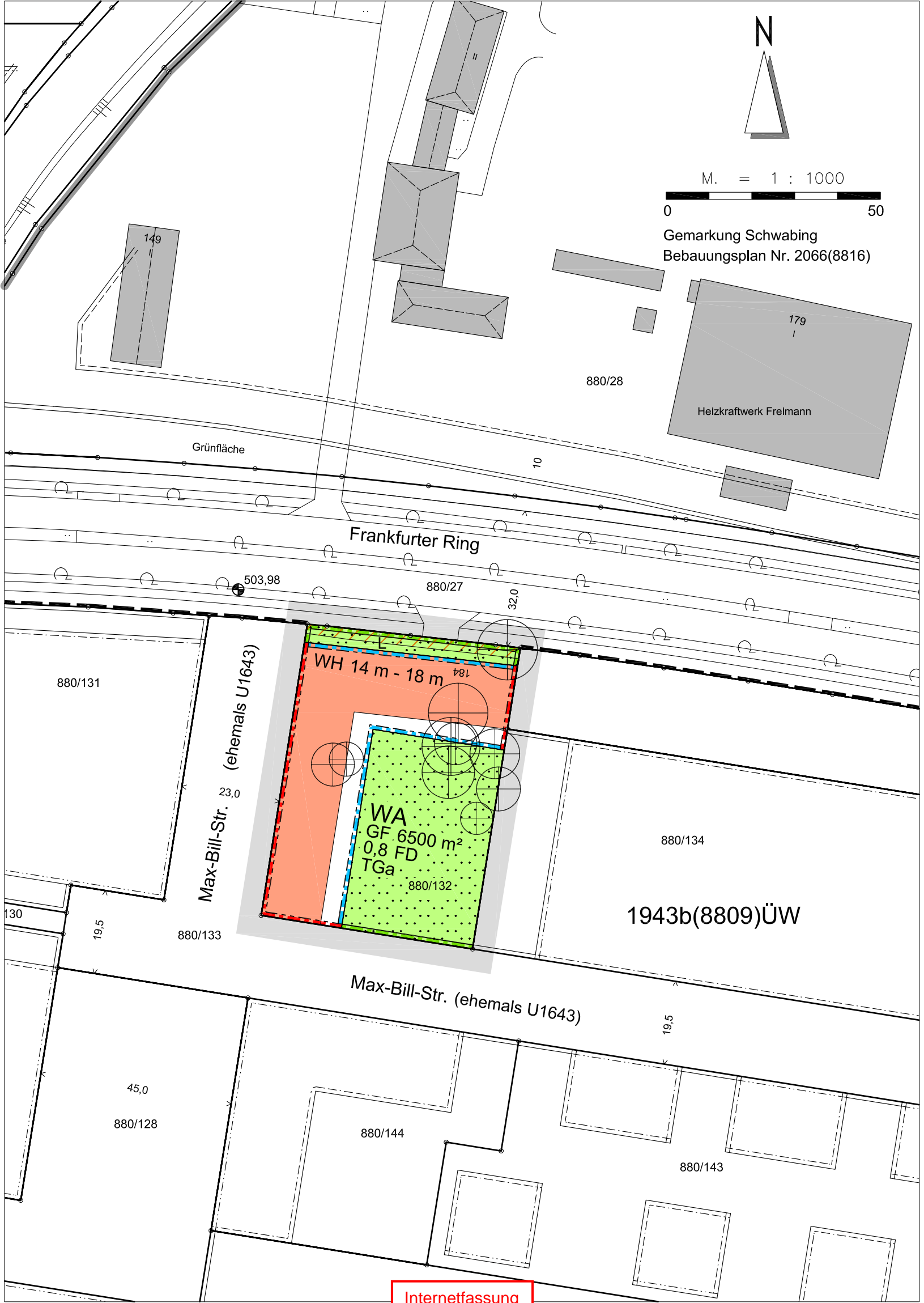




M. = 1 : 1000

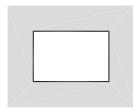


Gemarkung Schwabing
Bebauungsplan Nr. 2066(8816)



Zeichenerklärung zum Bebauungsplan Nr. 2066(8816)

A) Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Sonstiges

TGa Tiefgaragen



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

L Leitungsrecht

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

GF 500 m² Geschossfläche als Höchstmaß

0,8 Grundflächenzahl

WH 14 m-18 m Wandhöhe in Metern über dem Höhenbezugspunkt als Mindest- und Höchstmaß

B) Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

C) Hinweise

— — angrenzender Bebauungsplan



bestehende Gebäude mit Firstlinie, Hausnummer und Zahl der Vollgeschosse



Grundstücksgrenze

115/3

Flurstücksnummer



vorgeschlagene Form der Baukörper

⊕ 571,00

Höhenbezugspunkt in Metern über Normalnull (NN)

⊥ 15 ⊃

Maßzahl



vorhandene Bäume (Darstellung nach tatsächlichem Kronendurchmesser)



begrünte Flächen auf Baugrundstücken



Gemarkungsgrenze

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Baulinie, bestehen bleibende



Baugrenze, bestehen bleibende

Gestaltung

FD Flachdach

Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie, bestehen bleibende

Grünordnung



Flächen zu begrünen und zu bepflanzen

Massgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990
Zeichenerklärung Stand 01.02.2002

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

INTERNETFASSUNG - TEXTTEIL

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2066
der Landeshauptstadt München

Frankfurter Ring (südlich)
(Teiländerung des Bebauungsplanes mit
Grünordnung Nr. 1943 b)

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

Satzungstext

des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2066
der Landeshauptstadt München

Frankfurter Ring (südlich)
(Teiländerung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1943 b)

vom15.02.2012.....

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), 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 südlich des Frankfurter Rings wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 29.09.2011, angefertigt vom Städtischen Vermessungsamt am ...21.12.2011... und diesem Satzungstext.
- (3) Der vom vorliegenden Bebauungsplan erfasste Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1943 b (MüABl. Nr. 24/2011; S. 237) wird durch diesen Bebauungsplan mit Grünordnung aufgehoben.

§ 2

Allgemeines Wohngebiet

Die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

Für Müllräume, Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume im Erdgeschoss des Gebäudes kann die festgesetzte Geschossfläche um bis zu 2 % überschritten werden.

Die festgesetzte Geschossfläche kann ausnahmsweise um bis zu 5 % überschritten werden, wenn der Nachweis durch Sachverständige erbracht wird, dass hierdurch Passivhausstandard erreicht wird.

§ 4

Höhenlage

Die Höhenlage des Baugebietes wird auf den Höhenbezugspunkt von 503,35 m ü. NN am Frankfurter Ring festgesetzt.

§ 5**Bauweise**

Die Bebauung ist in geschlossener Bauweise und durchgehend ohne Gebäudezwischenräume zu errichten. Sie ist im Bereich der östlichen Baulinie lückenlos und mit einer Höhe von mindestens 14 m an die Lärmschutzwand anzuschließen, die im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1943 b an das Baugrundstück angrenzt.

§ 6**Dachaufbauten, Dachterrassen und Dachgärten**

Dachaufbauten sind für Aufzugsüberfahrten und Dachausstiege bis zu einer Höhe von 2,50 m und einer Grundfläche von maximal 15 % des darunter liegenden Geschosses zulässig. Sie sind jeweils mindestens im gleichen Maße ihrer Höhe von der Außenwand des darunter liegenden Geschosses abzurücken.

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Sie sind jeweils um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand des darunter liegenden Geschosses abzurücken.

Dachterrassen und Dachgärten sind zulässig, wenn der Lärmschutz gewährleistet ist.

§ 7**Stellplätze, Tiefgaragen, Zu- und Ausfahrten**

- (1) Die nach Art. 47 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 Satz 2 BayBO notwendigen Stellplätze sind in einer Tiefgarage auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

Die Tiefgaragenzu- und ausfahrten sowie deren Notausgänge sind in das Gebäude zu integrieren.

Entlüftungsanlagen der Tiefgarage sind nur in Verbindung mit dem Gebäude oder am Rand der Freiflächen zulässig.

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

§ 8**Nebenanlagen**

- (1) Nebenanlagen sind außerhalb des Bauraumes nicht zulässig.
- (2) Nebenanlagen mit Wirkung auf den öffentlichen Raum bzw. auf Nachbargrundstücke sind einzuhausen und / oder einzugrünen.

§ 9**Werbeanlagen**

- (1) Werbeanlagen müssen sich in ihrer Anordnung, in Größe, Umfang, Form, Lichteinwirkung, Farbgebung sowie Materialwahl in die Architektur des Gebäudes und in das Straßen- und Ortsbild einfügen. Sie dürfen die Fassaden des Gebäudes nicht dominieren und müssen sich der Architektur unterordnen.
- (2) Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung sowie sich bewegende Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- (3) Fremdwerbung ist ausgeschlossen.

§ 10 Einfriedungen

Entlang des Frankfurter Rings sind Einfriedungen nicht zulässig.

§ 11 Lärmschutz

- (1) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach Tabelle 8 der DIN 4109, Nov. 1989, Schallschutz im Hochbau vorzusehen.
- (2) An der dem Frankfurter Ring zugewandten Nordseite sowie entlang der östlich angrenzenden Baulinie und der zur Erschließungsstraße U-1643 orientierten westlichen Baulinie des allgemeinen Wohngebietes ist die Anordnung von offenbaren Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nach DIN 4109 nicht zulässig.
- (3) Schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen an der östlichen Baugrenze sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen bautechnischer Art, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen, auszustatten. Beim Nachweis des erforderlichen Schalldämmmaßes nach DIN 4109 sind diese Belüftungseinrichtungen mit zu berücksichtigen.
- (4) Tiefgaragenzu- und -ausfahrten sind schallschluckend auszukleiden. Der Schallabsorptionsgrad von schallschluckenden Verkleidungen darf bei 500 Hz einen Wert von $\alpha = 0,6$ nicht unterschreiten.

§ 12 Immissionsschutz

Zu öffnende Fenster und Türen von Wohn- und Arbeitsräumen sowie Terrassen und Balkone sind nur mit einem Mindestabstand von 4,50 m zu Tiefgaragenöffnungen zulässig. Dies gilt nicht bei Ableitung der Tiefgaragenabluft durch eine mechanische Entlüftung über Dach.

§ 13 Grünordnung

- (1) Allgemeine Festsetzungen
Die privaten Freiflächen des Baugrundstückes sind gemäß den planlichen und textlichen Festsetzungen herzustellen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Vorhandener Baumbestand in der entsprechenden Qualität kann auf Pflanzgebote angerechnet werden.

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

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

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

Diese Güteanforderungen gelten nicht für Obstbäume.

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

Die Decke der Tiefgarage ist um mindestens 0,60 m unter das angrenzende natürliche Niveau abzusenken und ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.

- (2) **Private Freiflächen**
Pro 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein kleiner oder mittelgroßer Baum der entsprechenden Güteanforderung zu pflanzen.
- (3) **Dachbegrünung**
Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 10°) sind extensiv zu begrünen (durchwurzelbare Gesamtschichtdicke 10 cm), wenn nicht technische Anlagen, nutzbare Freibereiche (Dachterrassen oder Dachgärten) oder Dachfenster angeordnet sind.

§ 14
In-Kraft-Treten

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