

## **Entwurf - Satzungstext**

des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2018  
Hildegard-, Hochbrücken- und Neuturmstraße  
(Änderung des Bebauungsplanes Nr. 387)  
und  
Thomas-Wimmer-Ring zwischen Knöbel- und Kanalstraße  
(Teiländerung der Bebauungspläne Nrn. 31bc und 1376)

vom

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund der §§ 9, 10 Abs. 1, 12 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 81 und 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) folgende Satzung:

## **§ 1**

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung**

- (1) Für den Bereich (Teilgebiet 1) zwischen Hildegardstraße, Hochbrückenstraße und Neuturmstraße sowie für den Bereich (Teilgebiet 2) am Thomas-Wimmer-Ring zwischen Knöbel- und Kanalstraße wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 25.05.2016 angefertigt vom Kommunalreferat - GeodatenService München am \_\_\_\_\_, und diesem Satzungstext.
- (3) Der vom vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2018 erfasste rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 387 (MüABI 1968, Seite 47) sowie die erfassten Teilbereiche der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nrn. 31bc (MüABI 1965, Seite 147) und 1376 (MüABI 1982, Seite 251) werden durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung verdrängt.

## **§ 2**

### **Art der baulichen Nutzung**

- (1) Im Teilgebiet 1 sind im westlichen, an die Neuturmstraße angrenzenden Bauraum folgende Nutzungen zulässig:
  - a) im Erdgeschoss: Hotel, Gastronomie, Einzelhandel
  - b) im 1. mit 4. Obergeschoss: Hotel
  - c) im 5. und Dachgeschoss: Wohnen
- (2) Im Teilgebiet 1 sind im östlichen, an die Hochbrückenstraße angrenzenden Bauraum folgende Nutzungen zulässig:
  - a) im Erdgeschoss: Gastronomie, Einzelhandel
  - b) im 1. und 2. Obergeschoss: Büro, Praxen
  - c) im 3. und Dachgeschoss: Wohnen

- (3) Im Teilgebiet 1 sind im festgesetzten Bereich baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (b.A.u.G.) folgende Nutzungen zulässig:
- a) in allen Untergeschossen:
    - Technik-, Keller-, Neben- und Lagerräume
    - Kfz-Stellplätze, davon 67 Anwohnerparkplätze, Fahrradstellplätze
  - b) im 1. Untergeschoss zusätzlich:
    - Fitness-, Spa-Bereiche und Aufenthaltsräume für Hotel, Anlieferzone
- (4) Im Teilgebiet 2 ist im festgesetzten Bereich baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (b.A.u.G.) eine öffentliche Parktiefgarage zulässig, mit
- bis zu ca. 520 Kfz-Stellplätzen, auch für Car-Sharing, einschließlich 33 Anwohnerparkplätzen und einschließlich 20 Stellplätzen für einen Straßenreinigungsbetrieb
  - Elektro-Tankstellen
  - Kiosk (im Untergeschoss)
  - öffentlicher Fußgängerunterführung mit Fahrradstation für bis zu 160 Fahrradabstellplätze, auch für Fahrradvermietung
  - Technik-, Neben- und Versorgungsflächen
  - oberirdischen Erschließungsbauwerken und technische Anlagen für die Tiefgarage (z.B. zur Belichtung und Belüftung)

### § 3

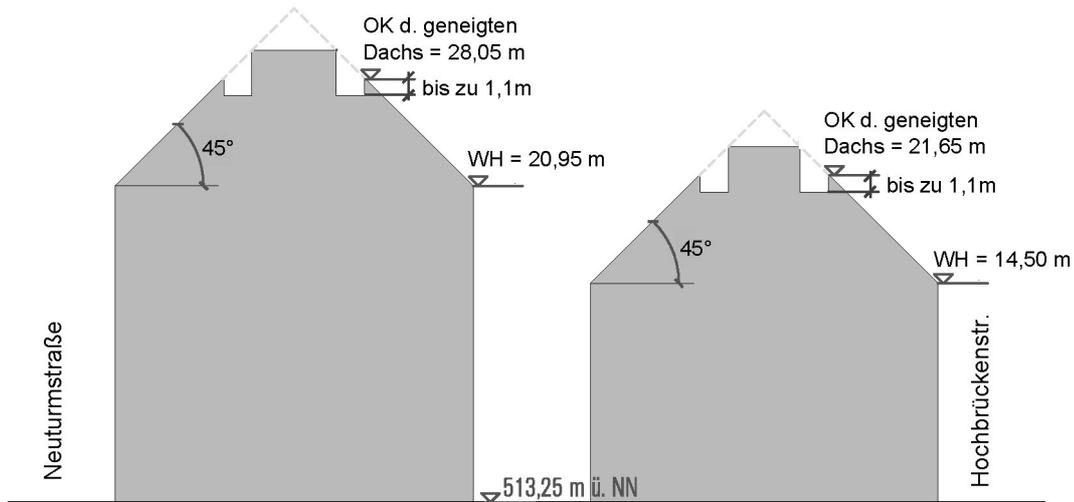
#### **Maß der baulichen Nutzung**

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind in Dachgeschossen Flächen mit einer lichten Höhe von unter 1 m nicht und Flächen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 m und weniger als 2 m zur Hälfte als Geschossfläche mitzurechnen; Flächen ab einer lichten Höhe von 2 m werden voll zur Geschossfläche gerechnet. Dies gilt unabhängig davon, ob es sich baurechtlich um Vollgeschosse handelt und unabhängig von den für Aufenthaltsräume vorgeschriebenen Raumhöhen.

### § 4

#### **Abstandsflächen, Höhenentwicklung, Dächer und Dachaufbauten**

- (1) Es gelten die Abstandsflächentiefen, die sich aus den Festsetzungen der Planzeichnung ergeben.
- (2) Teilgebiet 1
- a) Die festgesetzten Wandhöhen und Oberkanten von Gebäuden beziehen sich auf die Höhenkote 513,25 m ü.NN.
  - b) Es werden folgende maximale Wandhöhen, Oberkanten der geneigten Dächer und Dachneigungen festgesetzt:



Schemaschnitt Teilgebiet 1 Ost-West mit Blick nach Norden (ohne Maßstab)

- c) Die geneigten Dächer müssen je Bauraum eine einheitliche Wandhöhe, Dachneigung und Höhe der Oberkante der geneigten Dachfläche aufweisen.
- d) Zur Verbindung der geneigten Dachflächen sind Flachdächer zulässig, auch unterhalb der Oberkante der geneigten Dachfläche.
- e) Die Errichtung von Dachgauben wird ausgeschlossen. Ausschließlich die Außenwände im östlichen, an die Hochbrückenstraße angrenzenden Bauraum können an der nordöstlichen und nordwestlichen Seite des Bauraums als Giebelwände ausgebildet werden. Dort darf dementsprechend die festgesetzte Wandhöhe überschritten werden. Die festgesetzte Oberkante des geneigten Daches ist einzuhalten.
- f) Dachterrassen und Dachgärten sind nur im Bereich der Flachdächer zulässig.
- g) Technische Dachaufbauten und Anlagen auf dem Dach sind nur im Bereich der Flachdächer zulässig. Im westlichen, an die Neutumstraße angrenzenden Bauraum sind sie in max. drei Gruppen mit einer maximalen Gesamtfläche von 150 m<sup>2</sup>, im östlichen, an die Hochbrückenstraße angrenzenden Bauraum in max. zwei Gruppen mit einer maximalen Gesamtfläche von 55 m<sup>2</sup> zusammenzufassen und je Gruppe allseitig mit einem einheitlichen Sichtschutz zu umgeben. Sie dürfen eine Höhe von 3,8 m über der realisierten Flachdachfläche nicht überschreiten und sind allseitig um das Maß von der Oberkante des geneigten Dachs zurückzusetzen, um das sie diese überragen.
- h) Die geneigten Dachflächen sowie der Sichtschutz der Dachaufbauten sind in beiden Bauräumen in gleicher Farbe und Materialität auszuführen.
- i) Der Höhenbezugspunkt von 513,25 m ü. NN ist unterer Bezugspunkt für die Feststellung der Gebäudehöhe nach Art. 2 Abs. 3 Satz 2 BayBO.

### (3) Teilgebiet 2

- a) Im Teilgebiet 2 sind die im Plan mit "E" (Erschließungsanlage) oder "R" (eingehauste Rampe) festgesetzten oberirdischen Erschließungsanlagen und eingehauste Fahrwege und Rampen bis zu einer Wandhöhe von maximal 4,5 m bezogen auf das Niveau der angrenzenden Straßenverkehrsfläche zulässig. Die im Plan mit "A1" bis "A4" festgesetzten Anlagen zur Lüftung sind höhengleich zur anschließenden Geländeoberfläche auszuführen.
- b) Die Dächer der Tiefgaragenzu- und -ausfahrten sind dauerhaft mindestens extensiv zu begrünen. Für Dachbegrünungen ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen.

## **§ 5**

### **Über- und unterbaubare Grundstücksflächen, Bauraumüberschreitungen**

- (1) Im Teilgebiet 1 ist zur Hildegardstraße, zur Hochbrückenstraße und zur Neuturmstraße ein Überschreiten der Baulinien durch umlaufende Balkone auf maximal zwei Geschossen bis zu einer Tiefe von maximal 1,0 m zulässig. Eine Überdachung der Balkone ist unzulässig.
- (2) Im Teilgebiet 2 ist eine Unterbauung für die öffentliche Parktiefgarage nur im Vorhabengebiet zulässig.
- (3) Im Teilgebiet 2 kann von der Lage und Größe der im Plan festgesetzten Flächen für oberirdische Anlagen zur Belüftung geringfügig abgewichen werden, wenn technische, funktionale oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

## **§ 6**

### **Verbindungsbauten**

- (1) Im Teilgebiet 1 sind in an der planlich festgesetzten Lage zwei Brückenverbindungen im 2. Obergeschoss des Vorhabens mit einer Breite von bis zu 3,0 m, einer Höhe von bis zu 4,8 m und einer Höhe der Brückenunterkante von mindestens 519,6 m ü.NN und maximal 520,9 m ü.NN zulässig.
- (2) Im Teilgebiet 1 ist an der planlich festgesetzten Lage eine unterirdische Tunnelverbindung mit einer Breite von bis zu 6,8 m, einer Höhe von bis zu 4,8 m (Außenmaße) und einer Überdeckung von mindestens 0,38 m bis zur Straßenoberkante zulässig.

## **§ 7**

### **Gemeinschaftstiefgarage, Be- und Entlüftung und Anlieferung**

- (1) Im Teilgebiet 1 sind die gemäß Art. 47 BayBO i.V.m. der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge in der Tiefgarage (TGa) bzw. Gemeinschaftstiefgarage (GTGa) unterzubringen.
- (2) Die Decke der Tiefgarage im Teilgebiet 2 mit Ausnahme des Bereichs über der Unterführung außerhalb der Erschließungs-, Belichtungs- und Belüftungsbauwerke ist um mindestens 0,60 m, im Bereich von Großbäumen um mindestens 1,50 m unter OK Gelände abzusenken und im Bereich von Vegetationsflächen ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.
- (3) Im Teilgebiet 1 sind Entlüftungen der unterirdischen Nutzungen in die Gebäude zu integrieren und über die Öffnung der Tiefgaragenausfahrt ins Freie oder über Dach des obersten Geschosses in die freie Windströmung zu führen. Lüftungsöffnungen der Gemeinschaftstiefgarage sind in einem ausreichenden Abstand - mindestens 4,5 m - zu öffentbaren Fenstern und Türen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sowie sensiblen Außenbereichen (z.B. Spielbereichen, Terrassen, Ruhezonen) zu situieren. Entlüftungsöffnungen der Gemeinschaftstiefgarage bzw. Tiefgarage sind über das Dach des obersten Geschosses zu führen.

## § 8

### Nebenanlagen, Trafostationen, Fahrradabstellplätze und Wirtsgärten

- (1) Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Trafostationen sind in die Baukörper oder die unterirdischen baulichen Anlagen zu integrieren.
- (2) Im Teilgebiet 1 sind von den nach Fahrradabstellsatzung erforderlichen Abstellplätzen ebenerdig außerhalb der Bauräume insgesamt bis zu 20 offene Fahrradabstellplätze in Gruppen bis jeweils maximal 5 Abstellplätzen zulässig.
- (3) Im Teilgebiet 1 sind im Bereich der mit einem Gehrecht gesicherten Fläche Wirtsgärten zulässig. Eine Mindestdurchgangsbreite von 4 m Breite ist dauerhaft freizuhalten.

## § 9

### Lärmschutz

- (1) Teilgebiet 1
  - a) 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. Notwendige Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis des Schallschutzes nach DIN 4109 zu berücksichtigen und so zu bemessen, dass das resultierende Schalldämm-Maß gemäß DIN 4109 nicht verschlechtert wird.
  - b) In Bereichen, in denen Verkehrslärmpegel von  $> 49$  dB(A) nachts vorhanden sind müssen Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen ausgestattet werden. Dies gilt nicht, falls die entsprechenden Räume über eine lärmabgewandte Seite belüftet werden können, an der die vorgenannten Verkehrslärmpegel eingehalten werden.
  - c) Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage bzw. Gemeinschaftstiefgarage ist in das Gebäude zu integrieren. Sie ist schallabsorbierend in der Weise auszukleiden, dass dadurch eine Pegelreduzierung um 2 dB(A) gegenüber einer ungedämmten Ausführung erreicht wird.
  - d) Abdeckungen in der Tiefgaragenabfahrt, z.B. für eine Regenrinne, sind dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend lärmarm auszuführen. Der Lärmbeitrag baulich technischer Einrichtungen, Regenrinne, Schranke etc., darf die Geräuschabstrahlung an der Tiefgarageneinfahrt/-zufahrt durch die Kraftfahrzeuge nicht nennenswert (kleiner als 1 dB(A)) erhöhen.
  - e) Die Schrankenanlage muss soweit in das Bauwerk hineinversetzt sein, dass das haltende Fahrzeug innerhalb des Gebäudes zum Stehen kommt und hinter ihm noch für ein weiteres Fahrzeug im Gebäude Platz ist.
  - f) Der Betrieb des Wirtsgartens ist nur während des Tagzeitraums (6.00 - 22.00 Uhr) zulässig.
- (2) Teilgebiet 2
  - a) Die Ein- und Ausfahrten der Parktiefgarage sind einzuhausen. Die Einhausungen sind fugendicht an die unterirdischen Bauwerksteile anzuschließen, ihre Dächer müssen ein bewertetes Schalldämm-Maß von mindestens  $R'_{w} = 35$  dB aufweisen, die Wände von mindestens  $R'_{w} = 25$  dB.
  - b) Die vertikale Öffnungsfläche (jeweils einschließlich der Durchfahrtsöffnung) zum Thomas-Wimmer-Ring darf für die Ausfahrt insgesamt max. 20 m<sup>2</sup> betragen, für die westliche Einfahrt insgesamt max. 30 m<sup>2</sup> und für die östliche Einfahrt insgesamt max. 40 m<sup>2</sup>.
  - c) Abdeckungen der Rampen, zum Beispiel für eine Regenrinne, sind dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend, mit verschraubten Abdeckungen oder technisch Gleichwertigem, lärmarm auszuführen. Die Garagenzufahrt (Schranke o. Ä.) ist dem Stand der Technik entsprechend zu errichten und zu betreiben. Der Lärmbeitrag der baulich-technischen Einrichtungen (Schranke, Regenrinne usw.) darf die Geräuschabstrahlung an

- der Tiefgaragenzu- und Tiefgaragenabfahrt durch die Kraftfahrzeuge nicht nennenswert ( $< 1 \text{ dB(A)}$ ) erhöhen.
- d) Die Innendecke der Einhausung des Fahrweges der Ausfahrt ist über eine Fläche von mind.  $60 \text{ m}^2$  schallabsorbierend zu verkleiden. Die schallabsorbierende Verkleidung muss einen Absorptionskoeffizienten von  $\alpha_{500} \geq 0,6$  bei  $500 \text{ Hz}$  aufweisen.
  - e) Die stationären Schallquellen der Lüftungsanlage der Tiefgarage (Zu- und Abluftöffnungen an der Oberfläche) dürfen im Nachtzeitraum eine effektiv abgestrahlte Schalleistung von  $L_1$  von  $L_{\text{WA}} = 79 \text{ dB(A)}$ ,  $L_2$  von  $L_{\text{WA}} = 66 \text{ dB(A)}$  und  $L_3$  von  $L_{\text{WA}} = 71 \text{ dB(A)}$  nicht überschreiten.

## § 10

### Werbeanlagen, Anlagen zur Steuerung des Verkehrs zur öffentlichen Parktiefgarage

- (1) Allgemein
  - a) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und innerhalb der Bauräume zulässig.
  - b) Werbeanlagen müssen sich in ihrer Anordnung, in Umfang, Größe, Form, Farbgebung, Lichtwirkung sowie Materialauswahl in die Architektur der Gebäude und in das Straßen- und Ortsbild einfügen. Sie dürfen die Fassaden der Gebäude nicht dominieren und müssen sich der Architektur unterordnen.
  - c) Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbeanlagen und sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.
  - d) Werbeanlagen über den realisierten Wandhöhen sind unzulässig.
- (2) Teilgebiet 1
  - a) Werbeanlagen sind nur in Form von Firmennamen und/oder Firmenlogos mit einer Höhe von jeweils maximal  $0,60 \text{ m}$  und einer Breite von jeweils maximal  $4,0 \text{ m}$  zulässig.
  - b) Werbeanlagen sind nur an den Erdgeschossfassaden und der Brüstung des 1. Obergeschosses zulässig. An den Fenstern sind Werbeanlagen über mehr als  $25\%$  der Fensterfläche unzulässig.
  - c) Werbeanlagen sind parallel und senkrecht zur Fassadenfläche zulässig.
  - d) Abweichend von b) sind für eine Hotelnutzung an der Obergeschossfassaden maximal zwei Werbeanlagen in Form eines Firmennamens oder Logos mit einer Höhe von jeweils maximal  $1,0 \text{ m}$  und einer Breite von jeweils maximal  $4,0 \text{ m}$  zulässig.
- (3) Teilgebiet 2
  - a) An den in der Planzeichnung mit "R" festgesetzten Zufahrtsbauwerken zur öffentlichen Parktiefgarage sind Hinweise auf die Garage mit einer Höhe von jeweils maximal  $0,6 \text{ m}$  und einer Breite von jeweils maximal  $6,0 \text{ m}$  zulässig.
  - b) An den Zugangsbauwerken zur öffentlichen Parktiefgarage sind Hinweise mit einer Höhe von jeweils maximal  $1,0 \text{ m}$  und einer Breite von jeweils maximal  $1,0 \text{ m}$  innerhalb der realisierten Wandhöhen zulässig.
  - c) Anlagen zur Information und Steuerung von an- und abfahrendem Verkehr (z.B. Anzeigetafeln, Signalanlagen), auch freistehend, sind ausnahmsweise zulässig, wenn verkehrliche und nachbarliche Belange dem nicht entgegenstehen.
  - d) Sonstige Werbung wie Plakatwände, Leuchttafeln an den Fassaden sind unzulässig.

## § 11

### Grünordnung

- (1) Die öffentlichen Freiflächen sind gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung zu entwickeln, mit Bäumen zu bepflanzen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.

- (2) Im Teilgebiet 1 ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche ein Fußweg entlang der östlichen Bereichsgrenze zulässig. Im Teilgebiet 2 ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche die Anlage von Fuß- und Radwegen sowie Erschließungsbauwerke und Lüftungsanlagen der unterirdischen Anlagen zulässig.
- (3) Von den grünordnerischen 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 von nachbarlichen Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- (4) Mindestgrößen für zu pflanzende standortgerechte Laubbäume betragen:
  - für große Bäume (Endwuchshöhe größer als 20 m) 30 - 35 cm Stammumfang
  - für mittelgroße Bäume (Endwuchshöhe 10 - 20 m) 25 - 30 cm Stammumfang
  - für kleine Bäume (Endwuchshöhe kleiner als 10 m) 20 - 25 cm Stammumfang
- (5) Im Teilgebiet 2 sind mindestens 48 große standortgerechte Laubbäume neu zu pflanzen.
- (6) Bei Pflanzung von großen Bäumen (Endwuchshöhe > 20 m) in Belagsflächen ist eine offene, durchwurzelbare Mindestfläche von 24 m<sup>2</sup> pro Baum vorzusehen, bei Pflanzung von mittelgroßen und kleinen Bäumen von 16 m<sup>2</sup>. Ausnahmsweise sind auch überdeckte Baumscheiben zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist.

## **§ 12**

### **Einfriedungen**

Einfriedungen sind unzulässig, mit Ausnahme zur Umgrenzung von Spielflächen und zur Sicherung des Geländesprunges entlang der Hochbrückenstraße mit einer Höhe bis zu 1,20 m.

## **§ 13**

### **Inkrafttreten**

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