

## Durchführungsvertrag

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2031b  
Bereich: Freisinger Landstraße (östlich), Garchinger Mühlbach (westlich) und  
Verlängerung Josef-Wirth-Weg (nördlich)

zwischen

1. der **Landeshauptstadt München**, Referat für Stadtplanung und Bauordnung,  
Blumenstraße 28b, 80331 München, vertreten durch Herrn Stadtdirektor  
Dr. Klaus - Michael Dengler  

- nachfolgend „Stadt“ genannt –

und

2. der **GM Objekt München B GmbH**, Zur Schanze 2, 92283 Lauterhofen, vertreten  
durch deren Geschäftsführer Herrn Thomas Klee  

- nachfolgend „Vorhabenträgerin“ genannt - .

### Vorbemerkung

Mit notariellem Kaufvertrag vom 28.09.2012 (URNr. 2628/2012 des Notars Dr. Frank mit Sitz in Amberg) hat die Vorhabenträgerin das Grundstück Freisinger Landstraße 74 (Fl.Nrn. 544/4, 544/8, 544/11 und 544/21, Gemarkung Freimann; nachfolgend: „Baugrundstück“) von der PSB Partner SystemBau UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG (nachfolgend: „PSB“) erworben. Die Gesamtfläche des Grundstücks beträgt ca. 12.481 qm. Zur Arrondierung der Flächen hat die Vorhabenträgerin weiterhin von der Stadt eine Fläche von 165 qm erworben (Fl.Nr. 511/6, Gemarkung Freimann). Die Vorhabenträgerin plant eine Bebauung des Baugrundstücks mit einem Studentenwohnheim mit integriertem Café / Bäckerei mit Imbiss mit einer Geschossfläche von ca. 14.500 qm.

Die PSB hat mit der Stadt am 24.11.2011 eine städtebauliche Vereinbarung über das Baugrundstück geschlossen und mit Schreiben vom 10.02.2012 einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB für Studentenwohnungen gestellt. Der Vorhabenträger hat durch Kaufvertrag vom 28.09.2012 die städtebauliche Vereinbarung vom 24.11.2011 übernommen und mit Schreiben vom 21.01.2014 gegenüber der Stadt mit dem Verweis auf eine gesicherte Finanzierung angezeigt.

Die Stadt ist an der Schaffung von Wohnraum für Studenten und einer Neustrukturierung und Bebauung des Grundstücks interessiert. Der Stadtrat der Landeshauptstadt München hat daher mit Beschluss vom 25.07.2012 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Vor diesem Hintergrund vereinbaren die Parteien was folgt:

## § 1 Grundbuchstand

1. Laut Grundbuch des Amtsgerichts München für Freimann (Band 80, Blatt 2908 und Blatt 11169) ist die Vorhabenträgerin Eigentümerin der dort vorgetragenen Grundstücke Freisinger Landstraße 74 der Gemarkung Freimann, Flst. Nrn.

- a) 544/11 (lfd. Nr. 6, Band 80, Blatt 2908)
- b) 544/8 (lfd. Nr. 12, Band 80, Blatt 2908)
- c) 544/4 (lfd. Nr. 14, Band 80, Blatt 2908)
- d) 544/21 (lfd. Nr. 14, Band 80, Blatt 2908)
- e) 511/6 (lfd. Nr. 1, Band 80, Blatt 11169)

Das Grundstück ist in Abt. II belastet wie folgt:

a) Fl.Nr. 544/11

- Lfd. Nr. 12: Baubeschränkung für die Landeshauptstadt München; gemäß Bewilligung vom 06.06.2002 -URNr. 1095/Notar von Heynitz-; eingetragen am 12.06.2002.
- Lfd. Nr. 13: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gewerbe- und Emissionsbeschränkung) -bedingt- für Landeshauptstadt München; Vorrangsvorbehalt: Hypotheken oder Grundschulden bis 50.000.000 EUR, bis 18 % Zinsen jährlich; bis 5 % Nebenleistungen einmalig; mehrmalig ausnutzbar; gemäß Bewilligung vom 01.12.2011 URNr. 2424 und vom 13.12.2011 URNr. 2517 je Notarin Zehetmeier, München; eingetragen am 15.12.2011.
- Lfd. Nr. 14: Grunddienstbarkeit (Gewerbe- und Emissionsbeschränkung) -bedingt- für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flste. 544/6, 544/2, 548/13 als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB; Vorrangsvorbehalt: Hypotheken oder Grundschulden bis 50.000.000 EUR, bis 18 % Zinsen jährlich; bis 5 % Nebenleistungen einmalig; mehrmalig ausnutzbar; gemäß Bewilligung vom 01.12.2011 URNr. 2424 und vom 13.12.2011 URNr. 2517 je Notarin Zehetmeier, München; eingetragen am 17.10.2012.

b) Fl.Nr. 544/8

- Lfd. Nr. 7: Benützungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FlNr. 544/2; gemäß Bewilligung vom 24.09.1906 - GRNr. 4427/Not. München II - eingetragen am 26.10.1906; hier übertragen am 24.09.1976.
- Lfd. Nr. 13: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gewerbe- und Emissionsbeschränkung) -bedingt- für Landeshauptstadt München; Vorrangsvorbehalt: Hypotheken oder Grundschulden bis 50.000.000 EUR, bis 18 % Zinsen jährlich; bis 5 % Nebenleistungen einmalig; mehrmalig ausnutzbar; gemäß Bewilligung vom 01.12.2011 URNr. 2424 und vom 13.12.2011 URNr. 2517 je Notarin Zehetmeier, München; eingetragen am 15.12.2011.
- Lfd. Nr. 14: Grunddienstbarkeit (Gewerbe- und Emissionsbeschränkung) -bedingt- für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flste. 544/6, 544/2, 548/13 als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB; Vorrangsvorbehalt: Hypotheken oder Grundschulden bis 50.000.000 EUR, bis 18 % Zinsen jährlich; bis 5 % Nebenleistungen einmalig; mehrmalig ausnutzbar; gemäß Bewilligung vom 01.12.2011 URNr. 2424

und vom 13.12.2011 URNr. 2517 je Notarin Zehetmeier, München; eingetragen am 17.10.2012.

c) Fl.Nr. 544/4

- Lfd. Nr. 1: Benützungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 544 ½ nach der näheren Bezeichnung der Eintragungsbewilligung v. 24.09.1906, Urkunde des k. Notariats München II, GRNr. 4427. Ingetragen am 26. Oktober 1906 und umgeschrieben am 31. Mai 1965.
- Lfd. Nr. 2: Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer der Fl.Nr. 544 1/8, nach der näheren Bezeichnung in der Eintragungsbewilligung vom 8. Februar 1935, Urkunde des Notariats München II GRNr. 491. Ingetragen am 20. März 1935 und umgeschrieben am 31. Mai 1965.
- Lfd. Nr. 6: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit - Netztrafostationsrecht -; für Landeshauptstadt München; gemäß Bewilligung vom 13.10.75 - 2898/Dr. Lichtenberger -; ingetragen am 05.11.1975.

d) Fl.Nr. 544/21

- Lfd. Nr. 18: Kanalleitungsrecht; je für die jeweiligen Eigentümer von Flst. 544/4, 544/8 und 544/11; gemäß Bewilligung vom 06.08.1997 - URNr. 2239/Notar Dr. Karl - i.V.m. Urkunde vom 17.11.1994 -URNr. 2992/Notar -Dr. Fauvet; vermerkt gemäß § 9 GBO; Gleichrang mit Abt. II/19; ingetragen am 02.11.1998; hierher übertragen am 23.05.2013.
- Lfd. Nr. 19: Kanalleitungsrecht für die Landeshauptstadt München; gemäß Bewilligung vom 06.08.1997 - URNr. 2239/Notar Dr. Karl - i.V.m. Urkunde vom 17.11.1994 -URNr. 2992/Notar Dr. Fauvet -; Gleichrang mit Abt. II/18; ingetragen am 02.11.1998; hierher übertragen am 23.05.2013.

e) Fl.Nr. 511/6  
unbelastet

## § 2

### Anlass und Gegenstand des Vertrages

1. Die Vorhabenträgerin ist Eigentümerin des unter § 1 lit. a) genannten Grundstücks und möchte das Baugrundstück mit einem Studentenwohnheim mit integriertem Café / Bäckerei mit Imbiss mit einer Geschossfläche von ca. 14.500 qm (ca. 475 Apartments für Studentinnen/Studenten und eine Hausmeisterwohnung) und einer Tiefgarage sowie 12 oberirdischen Besucherstellplätzen bebauen. Auf Antrag der Rechtsvorgängerin der Vorhabenträgerin im Eigentum am Baugrundstück hat der Stadtrat der Landeshauptstadt München am 25.07.2012 beschlossen, für den Bereich Freisinger Landstraße (östlich), Garchingener Mühlbach (westlich) und Verlängerung Josef-Wirth-Weg (nördlich) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2031b (- nachfolgend „Bebauungsplan“ genannt -), aufzustellen. Die Vorhabenträgerin ist an einem baldigen Erlass dieses Bebauungsplanes interessiert. Da die Planung verfahrensmäßig und inhaltlich so weit fortgeschritten ist, dass sie dem Stadtrat zur Billigung vorgelegt werden kann, wird im Rahmen der Abwägung öffentlicher und privater Belange untereinander und gegeneinander und zur Sicherung aller im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan vorgesehenen

Maßnahmen zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt dieser Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 1 BauGB abgeschlossen.

2. Grundlage dieses Vertrages ist der von der Stadt und der Vorhabenträgerin erarbeitete Entwurf des Bebauungsplans (Planteil und Satzungstext) in der Fassung vom 30.01.2014. Der Planteil des Bebauungsplanes ist dieser Urkunde als **Anlage 1.1**, der Satzungstext ist als **Anlage 1.2** beigefügt. Bestandteil dieses Vertrages sind auch die von der Vorhabenträgerin gefertigten Vorhabenpläne, Stand 30.01.2014, die diesem Vertrag als **Anlage 2** beigefügt sind. Auf diese Anlagen wird verwiesen.
3. Durch die Vereinbarungen in diesem Vertrag bleibt die Planungshoheit der Stadt als solche unberührt. Eine Verpflichtung zur Einleitung und Durchführung eines Bauleitplanverfahrens oder zum Abschluss eines eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens mit einem bestimmten Ergebnis wird durch diesen Vertrag ausdrücklich nicht begründet. Die Vorhabenträgerin ist mit der Stadt darüber einig, dass die Stadt an der unvoreingenommenen und einem späteren Vorbringen gegenüber offenen ordnungsgemäßen Abwägung auch nach Abschluss dieses Vertrages nicht gehindert ist. Dem entsprechend bestehen gegen die Stadt auch keine Ansprüche bei Abbruch des Planungsverfahrens oder bei einem anderen Inhalt des Bebauungsplanes als dem erwarteten.

### § 3

#### Durchführungsverpflichtung und Fristen

1. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich gegenüber der Stadt zur Durchführung des in § 2 Ziff. 1 beschriebenen und in der **Anlage 2** näher dargestellten Vorhabens entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Abweichend von den Vorhabenplänen ist eine Verlängerung des Baukörpers nach Norden möglich soweit Bauraum und Geschossfläche eingehalten werden. Unbeschadet davon sind auch Änderungen, die im Rahmen von Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans gem. § 31 Abs. 2 BauGB genehmigungsfähig wären. Dabei muss im Erdgeschoss ein Café / Bäckerei mit Imbiss oder eine vergleichbare Nutzung auf einer Fläche von mindestens 75 qm (ohne Nebenräume und Freischankfläche) errichtet werden. Im Anschluss an diesen Bereich muss ein von der Freisinger Landstraße aus zugänglicher Eingang in das Gebäude geschaffen werden, der den Baumbestand berücksichtigt.
2. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, für das zu realisierende Vorhaben, sofern dieses einer Genehmigungspflicht unterliegt, spätestens nach Ablauf von sechs Monaten nach Inkrafttreten des Bebauungsplans einen fachgerechten und vollständigen Antrag auf Baugenehmigung bzw., soweit anwendbar, einen Freistellungsantrag bei der Stadt einzureichen und das Vorhaben innerhalb von fünf Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplans fertig zu stellen. Die Frist verlängert sich ggf. um den Zeitraum, in dem die Vollziehbarkeit des Bebauungsplans oder der Baugenehmigung auf Grund von Rechtsbehelfen Dritter gehemmt ist.
3. Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die Stadt den Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 6 BauGB aufheben soll, wenn die Baumaßnahmen nicht innerhalb der in Ziffer 2 genannten Frist durchgeführt werden.

## § 4

### Erschließung

1. Das Baugrundstück ist durch die Freisinger Landstraße bereits erschlossen. Eine zusätzliche Erschließung wird durch die Herstellung der südlich an das Plangebiet angrenzenden Erschließungsstraße geschaffen, die durch den Planungsbegünstigten des südlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 2031a errichtet werden wird.
2. Sämtliche Anlagen der inneren Erschließung des Baugrundstücks werden unter Anpassung an die technischen Erfordernisse der äußeren, öffentlichen Erschließung bis zum Anschluss an das öffentliche Netz von der Vorhabenträgerin in eigener Verantwortung und auf eigene Kosten hergestellt und unterhalten.
3. Die Vorhabenträgerin wird die im künftigen Bebauungsplan als Gehrechtsfläche („G“) festgesetzte Teilfläche des Baugrundstücks im Rahmen der Erstellung der Freiflächen des Vorhabens verkehrssicher und barrierefrei in Abstimmung mit der Stadt (Baureferat) erstellen und auf Dauer unterhalten. Im Übrigen wird auf § 8 verwiesen.
4. Die Stadt wird die Freisinger Landstraße (B 11) nach ihrem autonomen Ausbauprogramm erstmalig herstellen. Dabei werden die zeitliche Abfolge der Hochbauarbeiten im Bereich des vertragsgegenständlichen Vorhabens und im Gebiet des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2031a berücksichtigt (vorgelagerte Gehbahn und Radweg). Die Vorhabenträgerin leistet für die erstmalige Herstellung der Freisinger Landstraße an die Stadt einen Betrag in Höhe von 145.000,- Euro als Ablöse nach § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB. Mit der vollständigen Bezahlung des vorgenannten Ablösebetrags durch die Vorhabenträgerin ist die Erschließungsbeitragspflicht für die Grundstücke im Bereich des Vorhabens in Bezug auf die erstmalige Herstellung und den Straßengrunderwerb der Freisinger Landstraße abgegolten. Weitere Ansprüche der Stadt bestehen dahin gehend nicht.

Der Ablösebetrag ist innerhalb von 3 Monaten nach Zugang einer schriftlichen Zahlungsaufforderung der Stadt (Baureferat VV) bei der Grundstückseigentümerin zur Zahlung fällig. Die Zahlungsaufforderung ergeht frühestens nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2031b.

## § 5

### Gewässerschutz

1. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass baubedingte Einträge von Fremdstoffen in den Garchingener Mühlbach vermieden werden.
2. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, zur Minimierung von betriebsbedingten Störungen des Uferbereiches des Garchingener Mühlbaches durch die geplante angrenzende Freiflächen- und Wegenutzung eine zusätzliche Uferbepflanzung mit standortgerechten Sträuchern und einer Hochstaudenflur vorzunehmen.

## § 6

### Artenschutz

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, zur Vermeidung und Minimierung möglicher Auswirkungen auf die Tierwelt und zum Schutz des angrenzenden FFH-Gebietes die Beleuchtung der Wege mit Lampen mit der nach Stand der Technik insektenverträglichsten Leuchtentechnik, derzeit mit nach unten abstrahlenden LED-Modulen, vorzunehmen.

## § 7 Fällungszeitraum für Bäume

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, während der Vogelbrutzeit vom 01.03. bis zum 30.09. keine Baumfällungen bzw. Gehölzrodungen vorzunehmen. Auch außerhalb dieser Zeit wird die Vorhabenträgerin Fällungen nur dann vornehmen, wenn sie sich vergewissert hat, dass vorhandene Nester nicht belegt sind. Die vorgenannte Regelung gilt auch für sonstige Maßnahmen, durch die vorhandene Nester zerstört werden könnten.

## § 8 Bestellung beschränkt persönlicher Dienstbarkeiten (Gehrecht, Leitungsrecht) und einer Reallast

1. In dem Bebauungsplanentwurf Nr. 2031b sind Teilflächen festgelegt, die zugunsten der Allgemeinheit (Stadt) mit einem Gehrecht bzw. mit einem Geh- und Leitungsrecht zu belasten sind. Diese Flächen sind in Anlage 3, die einen Bestandteil dieser Urkunde bildet, farblich braun schraffiert angelegt. Die Art der Benutzungsberechtigung ist wie folgt angelegt:
2. „G“ gleich Gehrecht, „G+L“ gleich Geh- und Leitungsrecht. Der endgültige Ausübungsbereich bestimmt sich nach den Festsetzungen des künftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
  - 2.1 Der jeweilige Eigentümer lässt die in der Anlage 3 mit „G“ bzw. „G+L“ bezeichneten Flächen jederzeit durch die Allgemeinheit als Fußweg mitbenützen.
  - 2.2 Der bauliche Unterhalt, die Verkehrssicherungspflicht einschließlich der Reinigung, Beleuchtung und der Wintersicherung der mit „G“ bzw. „G+L“ bezeichneten Flächen obliegt dem jeweiligen Eigentümer.
  - 2.3 Die Dienstbarkeitsflächen dürfen nicht überbaut und nicht eingefriedet (ausgenommen sind Sicherungsmaßnahmen entlang des Kanalgerinnes) werden, es sei denn, dies entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2031b. Außerdem darf auf den Dienstbarkeitsflächen nichts gelagert werden.
  - 2.4 Die Benutzung wird, unwiderruflich, unbeschränkt sowie frei von irgendwelchen Nutzungs- und Mietrechten gestattet. Zulässig bleibt die Mitbenutzung der Flächen durch den Eigentümer und Bewohner des dienenden Grundstücks und der von ihnen ermächtigten Dritten sowie ein nachrangiges Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Fl.Nr. 544/16, Gemarkung Freimann, zum Zwecke der Revision des Kanalabzweigs des Garchinger Mühlbachs. Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand der „G“-Fläche bzw. „G+L“-Fläche gefährden könnten.
  - 2.5 Der jeweilige Eigentümer räumt der Stadt unentgeltlich die Berechtigung ein, in den mit „G+L“ bezeichneten Flächen auf ihre Kosten die zur Erschließung der angrenzenden Gebäude notwendigen Leitungen und damit zusammenhängende Tiefbauobjekte einzulegen, dort zu betreiben, und immer zu belassen und zu unterhalten, sowie im Bedarfsfall auszubessern und auszuwechseln, zu erweitern und abzuändern. Nach der Beendigung hat die Stadt jeweils auf ihre Kosten den ursprünglichen Zustand, soweit er mit allen öffentlich-rechtlichen Vorschriften übereinstimmt, herzustellen. Die Freihaltung erforderlicher Schutzstreifen kann verlangt werden. Die Ausübung der Dienstbarkeit kann Dritten überlassen werden.

3. Zur Sicherung der vorbezeichneten Rechte und Ansprüche wird bewilligt und beantragt, an den Flurstücken 544/11, 544/4, 544/21 und 544/8 je eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit mit dem sich aus den Ziffern 2.1, 2.3, und 2.4, ergebenden Inhalt (Gehrecht) und an den Flurstücken 544/21, 544/8 und 544/4 je eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit mit dem sich aus Ziffer 2.5 ergebenden Inhalt (Leitungsrecht) sowie an den Flurstücken 544/11, 544/4, 544/21 und 544/8 eine Reallast mit dem sich aus Ziffer 2.2 ergebenden Inhalt jeweils zugunsten der Stadt an ausschließlich erster Rangstelle einzutragen. Hierzu wird jedoch sogleich festgestellt, dass städtische Belastungen auch endgültig im Rang vor- oder gleichstehen dürfen. Ebenso dürfen die im Grundbuch von Freimann, Band 80, Blatt 2908 in Abt. II unter der lfd. Nr. 1, 2 und 7 eingetragenen Belastungen im Rang vorgehen.
4. Soweit die getroffenen Regelungen nicht Gegenstand einer Dienstbarkeit oder Reallast sein können, soll das die Wirksamkeit der vereinbarten Rechte nicht berühren. Diese Regelungen gelten dann schuldrechtlich mit der Maßgabe, dass der Eigentümer im Falle der Veräußerung der mit diesen Rechten belasteten Grundstücke dafür haftet, dass seine Rechtsnachfolger in die Verpflichtung eintreten und zwar dergestalt, dass diese ihrerseits bei einer Weiterveräußerung die gleiche Haftung ihren Rechtsnachfolgern auferlegen.
5. Für die Eintragung und Ausübung der Dienstbarkeit (betrifft das Gehrecht, nicht jedoch das Leitungsrecht) und der Reallast zahlt die Stadt an die Vorhabenträgerin eine Entschädigung in Höhe eines noch vom Bewertungsamt zu ermittelnden Betrages, wobei sich die Vorhabenträgerin und die Stadt dem Ergebnis des Bewertungsamtes unterwerfen. Der Bewertungsauftrag dazu wurde erteilt. Die Zahlung ist fällig einen Monat nach Erstellung bzw. Abnahme des Weges durch die Stadt (Baureferat).

## § 9

### **Nutzungsbeschränkung / Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit**

1. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Wohneinheiten innerhalb des Vorhabens – ausschließlich als Studentenwohnungen bzw. als Hausmeisterwohnung – zu nutzen bzw. nutzen zu lassen. Personen, die sich in einem Ausbildungsverhältnis im Sinne des Berufsbildungsgesetzes befinden, gelten dabei ebenfalls als „Studenten“. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, ihre Rechtsnachfolger im Eigentum an dem Baugrundstück entsprechend mit Weitergabeverpflichtung an deren Rechtsnachfolger zu verpflichten.
2. Zur Sicherung der Nutzungsbeschränkung gem. § 9 Ziff. 1 verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, an den Grundstücken Fl.Nrn. 544/4, 544/8, 544/11, 544/21 und 511/6, Gemarkung Freimann eine beschränkt-persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt des Inhalts zu bestellen, es zu unterlassen, andere Wohnnutzungen auf dem Baugrundstück auszuüben als eine Wohnnutzung durch Studenten und Auszubildende sowie die Nutzung einer Wohneinheit durch einen Hausmeister. Die Dienstbarkeit ist im Gleichrang mit den Dienstbarkeiten gem. § 8 an erster Rangstelle einzutragen. Hierzu wird jedoch sogleich festgestellt, dass andere städtische Belastungen auch endgültig im Rang vor- oder gleichstehen dürfen. Ebenso dürfen die im Grundbuch von Freimann, Band 80, Blatt 2908 in Abt. II unter der lfd. Nr. 1, 2 und 7 eingetragenen Belastungen im Rang vorgehen.
3. Die Vorhabenträgerin bewilligt und beantragt die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Gleichrang mit den in § 8 zu bestellenden Dienstbarkeiten zu Gunsten der Landeshauptstadt München zur Sicherung der Nutzungsbeschränkung mit dem sich aus Ziff. 2 ergebenden Inhalt an den Grundstücken Fl.Nrn. 544/4, 544/8, 544/11, 544/21 und 511/6 der Gemarkung Freimann.

4. Die Bestellung und Ausübung der Dienstbarkeit erfolgt unentgeltlich.
5. Soweit die getroffenen Regelungen nicht Gegenstand einer Dienstbarkeit sein können, soll das die Wirksamkeit der vereinbarten Rechte nicht berühren. Diese Regelungen gelten dann schuldrechtlich mit der Maßgabe, dass der Eigentümer im Falle der Veräußerung der mit diesen Rechten belasteten Grundstücke dafür haftet, dass seine Rechtsnachfolger in die Verpflichtung eintreten und zwar dergestalt, dass diese ihrerseits bei einer Weiterveräußerung die gleiche Haftung ihren Rechtsnachfolgern auferlegen.

#### **§ 10 Kosten des Bebauungsplanes**

Die Vorhabenträgerin übernimmt die Kosten des Bebauungsplanes. Dies sind insbesondere die Kosten für das Architekturbüro, das Stadtplanungsbüro, das Landschaftsarchitekturbüro, die Kosten für Fachgutachten wie Lärmgutachten, Altlastenuntersuchung, Umweltbericht, und eine Kampfmitteluntersuchung, etc. jedoch ohne die bei der Stadt anfallenden Verwaltungskosten. Bei dieser Kostentragungspflicht verbleibt es auch dann, wenn der Bebauungsplan nicht in Kraft treten sollte.

#### **§ 11 Sicherheiten**

Zur Sicherung der Ablöseverpflichtung gem. § 4 Ziff. 4 dieses Vertrages verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, Sicherheit in Höhe von € 145.000 rechtzeitig vor der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes beizubringen.

Zulässige Sicherheiten sind:

- a) Bargeld in Euro
- b) selbstschuldnerische, unbefristete Bürgschaften von Versicherungsgesellschaften, die Kautions- und Bürgschaftsversicherungen als Geschäftszweig betreiben, unter Verzicht auf die Einrede der Anfechtbarkeit, der Aufrechenbarkeit und der Vorausklage (§ 770, § 771 BGB)
- c) selbstschuldnerische, unbefristete Bürgschaften von geeigneten Kreditinstituten, unter Verzicht auf die Einrede der Anfechtbarkeit, der Aufrechenbarkeit und der Vorausklage (§ 770, § 771 BGB)

Eine Bonitätsprüfung im Einzelfall bleibt der Stadt vorbehalten.

#### **§ 12 Auslegung nach Billigung**

Die Vorhabenträgerin ist damit einverstanden, dass der gebilligte Bebauungsplan erst dann nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt wird, wenn dieser Durchführungsvertrag wirksam geschlossen ist, und die Dienstbarkeiten und Reallast nach § 8 im Grundbuch rangrichtig eingetragen sind bzw. eine Notarbestätigung vorliegt, dass die Grundbuchanträge unwiderruflich gestellt sind und dem Notar aufgrund Einsicht in das Grundbuch und in das elektronische Antragsverzeichnis (Markentabelle) keine Umstände bekannt wurden, die der Eintragung gemäß § 8 und § 9 entgegenstehen.

### **§ 13 Baugenehmigung vor Inkrafttreten**

Sofern in diesem Vertrag bei der Bemessung von Fristen auf das Inkrafttreten des Bebauungsplanes abgestellt ist, sollen im Falle der Erteilung einer Baugenehmigung auf der Grundlage des § 33 BauGB die Fristen dergestalt geändert gelten, dass maßgeblicher Zeitpunkt die Zustellung der Baugenehmigung sein soll, sofern diese vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes erfolgt.

### **§ 14 Entschädigungs-, Schadensersatz- und sonstige Ansprüche**

1. Die Vorhabenträgerin erkennt die Festsetzungen des künftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes an und wird daraus keinerlei Übernahme-, Entschädigungs- und Schadensersatzansprüche welcher Art auch immer gegen die Stadt geltend machen.
2. Die Stadt wird alle zulässigen Rechtsbehelfe und Rechtsmittel gegen etwaige behördliche oder gerichtliche Entscheidungen aus dem Bereich des öffentlichen Rechts, die den Bebauungsplan in Frage stellen, ausschöpfen, sofern die Vertragsparteien sich nicht auf eine Änderung oder Aufhebung des Bebauungsplans verständigen. Dies gilt auch für Rechtsmittel in einem etwaigen Normenkontrollverfahren gemäß § 47 VwGO und etwaigen Revisionsverfahren.

### **§ 15 Rücktrittsrecht**

1. Die Vorhabenträgerin und die Stadt sind zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt, wenn der Bebauungsplan nicht binnen einer Frist von 12 Monaten nach Beginn der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Satzung beschlossen oder eine Baugenehmigung gem. § 33 BauGB für das Vorhaben erteilt worden ist. Das Rücktrittsrecht kann nur binnen drei Monaten nach seinem Eintritt ausgeübt werden. Der Rücktritt ist im eingeschriebenen Brief zu erklären.
2. Das Rücktrittsrecht erlischt, wenn auf der Grundlage des § 33 BauGB eine Baugenehmigung vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes erteilt wird. Sollte die erteilte Baugenehmigung in einem Rechtsmittelverfahren aufgehoben werden, ohne dass von ihr Gebrauch gemacht wurde, so lebt das Rücktrittsrecht wieder auf, sofern nicht bis zu diesem Zeitpunkt der Bebauungsplan mit Grünordnung zur Satzung beschlossen ist.

### **§ 16 Kosten des Vertrages**

Die Vorhabenträgerin zahlt die Kosten des Vertrags, insbesondere ihrer anwaltlichen Vertretung, und der Bestellung und Eintragung, Rangänderung oder Löschung etwaiger Dienstbarkeiten.

## **§ 17 Teilnichtigkeit**

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam und/oder undurchführbar sein oder werden - gleich aus welchem Grund - so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Die unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen sind so auszulegen, umzudeuten und zu ersetzen, dass der erstrebte wirtschaftliche Erfolg möglichst gleichkommend verwirklicht wird. Die Beteiligten verpflichten sich, die unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen durch eine rechtlich einwandfreie Regelung zu ersetzen, sowie alles nach Treu und Glauben Zumutbare zu tun, um die Wirksamkeit des gegenständlichen Vertragsverhältnisses zu sichern und seine Durchführung zu ermöglichen.

## **§ 18 Wechsel des Vorhabenträgers, Weitergabepflicht**

1. Im Falle eines Wechsels des Vorhabenträgers verpflichtet sich die bisherige Vorhabenträgerin, den neuen Vorhabenträger formgerecht auf die Übernahme aller Verpflichtungen aus diesem Vertrag zu verpflichten mit der Maßgabe, dass dieser wiederum seine Rechtsnachfolger entsprechend verpflichtet. Die Weitergabe hat nur dann schuldbefreiende Wirkung für die Vorhabenträgerin, wenn der neue Vorhabenträger die vertraglichen Verpflichtungen dieser Vereinbarung gegenüber der Stadt als eigene Verpflichtungen übernimmt und entsprechende Sicherheiten leistet und die Stadt dieser Übernahme zustimmt.
2. Die Vorhabenträgerin wird der Stadt von einem beabsichtigten Vorhabenträgerwechsel unverzüglich Mitteilung machen. Ein Wechsel des Vorhabenträgers während der Planungs- und Bauzeit bedarf gem. § 12 Abs. 5 BauGB der Zustimmung der Stadt. Über die Zustimmung der Stadt entscheidet der Stadtrat durch Beschluss. Die Zustimmung darf nur dann verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes innerhalb der in § 4 festgelegten Frist gefährdet ist.

## **§ 19 Zustimmung des Stadtrates**

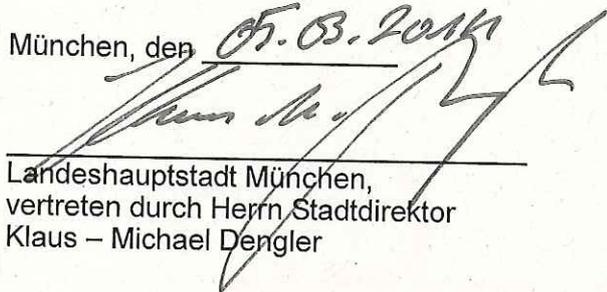
Dieser Durchführungsvertrag bedarf der Zustimmung des Stadtrates der Landeshauptstadt München. Die Zustimmung wird mit dem Billigungsbeschluss des Stadtrates zum Bebauungsplan eingeholt. Die Vorhabenträgerin stimmt zu, dass dieser Vertrag in öffentlicher Sitzung des Stadtrates dargestellt und öffentlich ausgelegt werden kann.

**§ 20  
Anlagen**

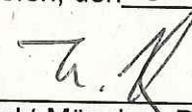
Die folgenden Anlagen sind Bestandteil dieses Vertrages:

- Anlage 1.1 Planzeichnung vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2031b
- Anlage 1.2 Textliche Festsetzungen vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2031b
- Anlage 2 Vorhabenpläne, einschl. Vorhabenpläne Freiflächen und Dachflächen
- Anlage 3 Darstellung Ausübungsbereich Gehrecht

München, den 05.03.2011

  
Landeshauptstadt München,  
vertreten durch Herrn Stadtdirektor  
Klaus – Michael Dengler

Lauterhofen, den 27.02.14

  
GM Objekt München B GmbH  
vertreten durch den Geschäftsführer  
Thomas Klee 

Objekt München B GmbH

Zur Schanze 2 - 92283 Lauterhofen  
Tel. 09186 / 918-699 - Fax. 09186 / 918-291

**ERGÄNZUNG DER ZEICHENERKLÄRUNG ZUM  
BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG**

**A) FESTSETZUNGEN**

**GRÜNORDNUNG**

-  mittelgroße Bäume zu pflanzen
-  kleine Bäume und Großsträucher zu pflanzen

**SONSTIGES**

FS Freischnittbereich

**B) KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

 Übernahme von Schutzgebieten und Schutzflächen  
im Sinne des Naturschutz- bzw. des Waldrechts

**ENTWURF  
VORHABENBEZOGENER  
BEBAUUNGSPLAN  
MIT GRÜNORDNUNG NR. 2031b**

DER LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN

BEREICH: FREISINGER LANDSTRASSE (ÖSTLICH),  
GARCHINGER MÜHLBACH (WESTLICH)  
UND VERLÄNGERUNG JOSEF-WIRTH-WEG (NÖRDLICH)

**Anlage 1.1 zum Durchführungsvertrag  
zum Beb.Pl. Nr. 2031b**



HA II / 41P, 54

REFERAT FÜR STADTPLANUNG UND BAUORDNUNG

AM 30.01.2014

GEZ.

S. RITTER  
STADTDIREKTORIN



## **Satzungsentwurf**

### **des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2031 b Freisinger Landstraße (östlich), Garching Mühlenbach (westlich) und Verlängerung Josef-Wirth-Weg (nördlich)**

vom .....

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) sowie 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**

- (1) Für den Bereich Freisinger Landstraße (östlich), Garching Mühlenbach (westlich) und Verlängerung Josef-Wirth-Weg (nördlich) wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom XX.XX.2014, ausgefertigt vom Städtischen Vermessungsamt am ....., und diesem Satzungstext.

#### **§ 2**

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

Das Baugebiet „Studentenwohnheim“ dient der Unterbringung eines studentischen Wohnheimes mit ergänzenden Einrichtungen. Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind folgende Nutzungen zulässig:

- (1) Apartments für Studentinnen und Studenten,
- (2) eine Hausmeisterwohnung,
- (3) eine Ladeneinheit für die Nahversorgung (kurzfristiger Bedarf), Bäckerei, Gastronomie mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 150 m<sup>2</sup> und angeschlossener Freischankfläche,
- (4) zugehörige Technik- und Nebenflächen.

### **§ 3**

#### **Maß der Nutzung**

- (1) Im Baugebiet darf die festgesetzte Geschossfläche von 14.500 m<sup>2</sup> durch offene Laubengänge, Balkone, offene Fluchttreppen sowie Schallschutzmaßnahmen an Balkonen
- (2) oder Loggien nach § 11 dieser Satzung überschritten werden.
- (3) Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche ganz mitzurechnen. Die zulässige Geschossfläche darf durch einen Fitnessraum und einen Partykeller mit einer Gesamtgröße von maximal 120 m<sup>2</sup> überschritten werden. Darüber hinaus darf die Geschossfläche durch die über eine Breite von 1,20 m hinausgehenden Flächen von innenliegenden Erschließungsgängen überschritten werden.

### **§ 4**

#### **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

- (1) Die Bebauung entlang der Freisinger Landstraße ist als durchgehende geschlossene Bebauung auszuführen.
- (2) Im Baugebiet darf die Baugrenze um maximal bis zu 1,50 m durch Balkone und Loggien überschritten werden. Eine Überschreitung der östlichen, an die öffentliche Gehrechtsfläche anschließenden Baugrenze im Erdgeschoss ist unzulässig. Eine Überschreitung dieser östlichen Baugrenze in den Obergeschossen durch Balkone und Loggien ist nur zulässig, soweit keine Beeinträchtigung des Baumbestandes auf dem östlich angrenzenden Grundstück erfolgt.

### **§ 5**

#### **Dachform, Dachaufbauten**

- (1) Im Planungsgebiet sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 5 Grad zulässig.
- (2) Im Planungsgebiet sind nur Aufzugsüberfahrten, Zu- und Abluftschächte, Kamine und die dem Gebäude dienenden Antennenanlagen zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 3 m über der Oberkante Rohdecke des obersten Geschosses nicht überschreiten. Sie dürfen einschließlich deren Einhausung eine Fläche von 20 % der Dachfläche des darunter liegenden Daches nicht überschreiten und müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Dachtraufe zurücktreten. Die verschiedenen Dachaufbauten sind durch eine Einhausung zusammenzufassen. Dabei ist eine angemessene und einheitliche Gestaltung sicherzustellen.
- (3) Abweichend von Absatz (2) ist die Errichtung eines Außenkamins für eine Holzpellettheizung innerhalb des Bauraumes an der Außenwand des Gebäudes zulässig.
- (4) Abweichend von Absatz (2) darf der Flächenanteil von 15 % mit Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie überschritten werden, sofern eine extensive Dachbegrünung sicher gestellt

ist. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig. Sie müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Dachtraufe zurücktreten.

- (5) Im Planungsgebiet sind im Bereich des Gebäuderiegels entlang der Freisinger Landstraße für die gesamten Bewohner zugängliche, gemeinschaftlich nutzbare Dachterrassen herzustellen.

## **§ 6 Nebenanlagen**

Im Baugebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der Bauräume sowie in der Umgrenzung für Flächen von Nebenanlagen zulässig.

## **§ 7 Stellplätze, Tiefgarage, Zu- und Ausfahrten**

- (1) Im Baugebiet sind die nach Art. 52 Bayerische Bauordnung i. V. m. der Stellplatzsatzung der Stadt München pflichtigen Stellplätze vollständig in Tiefgaragen innerhalb des Bauraumes unterzubringen. Hiervon ausgenommen sind bis zu zwei pflichtige Stellplätze für die gemäß § 2 dieser Satzung zulässige Ladeneinheit für die Nahversorgung. Diese dürfen in der im Plan festgesetzten Fläche für Stellplätze untergebracht werden.
- (2) Zusätzlich zu den im Plan festgesetzten Stellplätzen gemäß Absatz (1) sind noch 14 Besucherstellplätze, oberirdisch innerhalb der im Plan festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, zulässig. Die Zahl der Besucherstellplätze wird um die Anzahl der hier nachgewiesenen pflichtigen Stellplätze für die Ladeneinheit reduziert.
- (3) Im Planungsgebiet sind über den gemäß Planzeichnung festgesetzten Zu- und Ausfahrtsbereich hinaus keine weiteren Zu- und Ausfahrten zulässig. Hiervon ausgenommen ist eine Zufahrt für die Feuerwehr im Bereich des Gehrechts für die Allgemeinheit im Süden des Planungsgebietes an der südlichen Stirnseite des Hauptgebäuderiegels.
- (4) Bei einer natürlichen Be- und Entlüftung der Tiefgarage können die erforderlichen Lüftungsanlagen ebenerdig in ausreichendem Abstand zu sensiblen Nutzungsbereichen oder in die aufgehenden Wände der Gebäude integriert werden. Frei stehende Lüftungsschächte sowie großflächige, ebenerdige Lüftungsgitter mit einer Fläche von mehr als 2 m<sup>2</sup> sind unzulässig. Bei einer mechanischen Entlüftung der Tiefgaragen ist diese in das Gebäude integriert über das Dach zu führen.

## **§ 8 Höhenlage, Aufschüttungen, Abgrabungen**

- (1) Die festgesetzten Wandhöhen beziehen sich auf den auf den Höhenbezugspunkt 493,0 m ü. NN an der Freisinger Landstraße (unterer Bezugspunkt). Der obere Bezugspunkt wird definiert durch den Abschluss der Attika.

- (2) Im Planungsgebiet darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens maximal bis zu 1,20 m über dem Höhenbezugspunkt 493,0 m ü. NN liegen.
- (3) Abgrabungen zur Belichtung der Untergeschosse sind nur in dem Bereich von Partyräumen im Bereich der Gebäuderiegel in Ost-West-Richtung zulässig.
- (4) Bodenmodellierungen sind ausschließlich im Rahmen der erforderlichen Freiflächengestaltung in geringfügigem Umfang zulässig.

## **§ 9**

### **Werbeanlagen**

- (1) Im Planungsgebiet ist ausschließlich eine Werbeanlage für die gemäß § 2 dieser Satzung zulässige Ladeneinheit im Bereich des Erdgeschosses und/oder im Bereich der Brüstung des 1. Obergeschosses zulässig. Diese ist nur in Form eines Firmenlogos und/oder Firmennamens in Einzelbuchstaben und nur bis zu einer Höhe von maximal 0,6 m zulässig. Hierbei sind die Fensterzonen freizuhalten.
- (2) Eine Gebäudebezeichnung ist in Form eines Firmenlogos und/oder Firmennamens in Einzelbuchstaben und nur bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig. Diese ist ausschließlich im Bereich des Erdgeschosses und/oder im Bereich der Brüstung des 1. Obergeschosses zugelassen. Hierbei sind die Fensterzonen freizuhalten.
- (3) Werbeanlagen, Fassadenbeleuchtung und Gebäudebezeichnung in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung sowie sich bewegende Werbeanlagen werden ausgeschlossen.
- (4) Frei stehende Werbeanlagen sind unzulässig.

## **§ 10**

### **Einfriedungen**

Im Planungsgebiet sind Einfriedungen ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind notwendige Absturzsicherungen im Bereich des Weges entlang des Kanals in Form von Zäunen bzw. Geländern mit einer Höhe von bis zu 1,1 m und zugehörige Stützmauern.

## **§ 11**

### **Baulicher Schallschutz**

- (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) Aufenthaltsräume an der Westseite und Südseite des straßenbegleitenden Gebäuderiegels müssen eine kontrollierte Wohnraumlüftung erhalten.

- (3) Balkone an der Westseite des straßenbegleitenden Gebäuderiegels müssen eine schalldämmende Verglasung erhalten, die vor den dahinter liegenden Fenstern zu einer Verringerung des Außenlärmpegels um 10 dB(A) führt.
- (4) Eine Belieferung des Einzelhandels und der Gastronomie in der Zeit zwischen 22:00 und 06:00 Uhr ist nicht zulässig. Ebenso ist eine Nutzung der Freischankfläche in der Zeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ausgeschlossen.
- (5) Der Abstand des nördlichen Randes des Streetballfeldes zur nördlichen Grundstücksgrenze muss mindestens 29 m betragen.

## § 12

### Grünordnung

#### (1) Allgemeines

- a) Die Bepflanzung der Freiflächen des Baugrundstücks und der Dachflächen ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen herzustellen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- b) 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.
- c) Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.
- d) Die Mindestpflanzgrößen für als zu pflanzen festgesetzte Bäume betragen für große Bäume (Endwuchshöhe > 20 m) 20/25 cm Stammumfang, und für mittelgroße (Endwuchshöhe 10-20 m) und kleine Bäume (Endwuchshöhe < 10 m) 18/20 cm Stammumfang.

#### (2) Baumpflanzungen / Gehölz- und Heckenpflanzungen

- a) Entlang der Freisinger Landstraße ist eine Großbaumreihe aus Spitzahornen (*Acer platanoides*) mit einem Mindestpflanzabstand von 10 m zu pflanzen.
- b) Entlang der Freisinger Landstraße ist im Vorgartenbereich eine Heckenpflanzung bzw. ein Pflanzstreifen (z.B. Schilfband) mit einer Höhe von 0,90 m bis 1,20 m herzustellen.

### (3) Freiflächen

- a) Die in der Planzeichnung als „zu begrünen und zu bepflanzen“ festgesetzten Flächen sind als Rasenflächen mit vorwiegend standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu begrünen und zu bepflanzen. Ausnahmsweise ist im nördlichen Bereich eine Außenspielfläche, sowie im südlichen Bereich ein Wasserbecken zulässig. Sitz- und Aufenthaltsbereiche sind in erforderlichem untergeordnetem Umfang ebenfalls zulässig.
- b) Für die im Plan festgesetzten Baumreihen und Baumraster ist pro Reihe bzw. Raster (Stellplatzfläche) jeweils eine einheitliche Baumart zu verwenden.
- c) Die im Plan festgesetzten zu pflanzenden Gehölze entlang der Nordgrenze des Geltungsbereichs sind als freiwachsende standortgerechte Baumhecke (einschl. Obstgehölzen) mit Strauchunterpflanzung aus heimischen Arten vorzunehmen.
- d) Wege, Ein- und Ausfahrtsbereiche und offene Stellplätze sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und soweit funktional möglich mit wasserdurchlässigem Aufbau und Belag herzustellen. Belagsflächen sind barrierefrei zu gestalten.
- a) Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend der technischen Vorschriften zu befestigen. Ein fachgerechter Erhalt der im Kanaluferbereich bestehenden Bäume außerhalb des Bebauungsplanumgriffs ist dabei zu gewährleisten.

### (4) Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen

Die in der Planzeichnung als „Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen“ festgesetzte Fläche ist durch eine naturnahe Ufergestaltung zu entwickeln. Falls eine Ufersicherung erforderlich ist, darf diese nur durch Setzungen mit Wasserbausteinen erfolgen. Die Ufer sind als Hochstaudenfluren anzulegen und abschnittsweise mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen.

### (5) Dachbegrünung

Das Flachdach des Studentenwohnheims ist mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratstärke von 10 cm extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht bei Anordnung notwendiger technischer Anlagen oder von Dachfenstern und für gemeinschaftlich nutzbare Freibereiche. Bei Anordnung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind diese mit einer extensiven Dachbegrünung zu kombinieren.

## § 13 In-Kraft-Treten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Anlage 2a zum Durchführungsvertrag  
zum Beb.Pl. Nr. 2031b

525/17

544/11

511/6

511/5

544/4

Freisinger Landstr.

544/4

544/8

544/21

544/6

544/22

544/2

544/17

544/16

544/18

544/15

544/9

544/19

544/14

544/20

544/16

544/13

548/16

544/12

Legende:

 Geltungsbereich Bebauungsplan

 Neuplanung

 Bestand gemäß Vermessung

LH MÜNCHEN

Anlage zum Durchführungsvertrag zum  
BEB.PL. NR. 2031b:

Freisinger Landstraße Fuß/Radweg



M 1:1000 (DW A4)

DRAGOMIR  
STADTPLANUNG



