



**Florian Kraus
Stadtschulrat**

I.

An den
Vorsitzenden des Bezirksausschusses 18
Untergiesing-Harlaching
Herrn Sebastian Weisenburger
Meindlstr. 14
81373 München

Datum
28.05.2021

Zwischennutzung der nicht genutzten Grünfläche zwischen dem Haus für Kinder (Säbener Str. 61) und Hohen Weg;
Antrag der SPD

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 01580 des Bezirksausschusses
des Stadtbezirks 18 – Untergiesing-Harlaching am 19.01.2021

Sehr geehrter Herr Weisenburger,

mit Antrag der SPD BA 18 Fraktion wurde das Referat für Bildung und Sport aufgefordert, sich für die Zwischennutzung der nicht genutzten Grünfläche zwischen dem Haus für Kinder (Säbener Str. 61) und Hohen Weg einzusetzen.

Bei der im Antrag Nr. 20-26 / B 01580 des Bezirksausschusses 18 vom 19.01.2021 angesprochenen Angelegenheit handelt es sich um ein laufendes Geschäft der Verwaltung im Sinne des § 22 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München; einer stadtratsmäßigen Behandlung bedarf es daher nicht.

Vom Baureferat-Gartenbau liegen mir zum o.g. Grundstück folgende Informationen vor:

„Auf dem Flurstück 13012 / 3, Gemarkung Sektion 7, gilt der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1798 von 2006 (siehe Anlagen).

Die östlichen und südlichen Grünflächen angrenzend an das heutige Haus für Kinder sind als „Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen“ festgesetzt. Diese Flächen sind dem Baureferat (Gartenbau) zugeordnet. Sie sind naturnah als Biotopvernetzungsflächen auszubilden und dem Entwicklungsziel entsprechend zu schützen.

Eine Nutzung der Grünflächen durch das Haus für Kinder ist daher nicht möglich.“

Referat für Bildung und Sport
RBS-ZIM-ImmoV-2-Süd
Tel. (089) 233-83664
Fax (089) 233-83680
Bayerstraße 28, 80335 München

Diese Mitteilung des Baureferates schließt eine Nutzung der Fläche für das benachbarte Haus für Kinder somit leider aus. Da direkt neben der Kindertageseinrichtung ein Grünzug mit großen Rasenflächen verläuft, gibt es im direkten Umfeld durchaus räumliche Ausweichmöglichkeiten. Das Haus für Kinder hat bisher keinen Bedarf an der o.g. Grünfläche bei unserer Abteilung ZIM-ImmoV-2, bei der die Objektverantwortung angesiedelt ist, angemeldet.

Anderweitige naturnahe Nutzungen bitte ich mit dem Baureferat-Gartenbau abzustimmen.

Durch die pandemiebedingten eingeschränkten Präsenzregelungen hat sich die Bearbeitung des Antrags verzögert. Ich bitte hierfür um Verständnis.

Der Antrag Nr. 20-26 / B 01580 des Bezirksausschusses des 18. Stadtbezirks ist hiermit satzungsgemäß behandelt.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Florian Kraus

Stadtschulrat

Anlagen:

Bebauungsplan mit Grünordnung

Satzung zum Bebauungsplan mit Grünordnung

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1798
der Landeshauptstadt München

Säbener Straße, Klausener Straße,
Am Hohen Weg

(Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 548)

Sicad GDB BauG ergänzt:

Grundstücksdatenbank ergänzt:

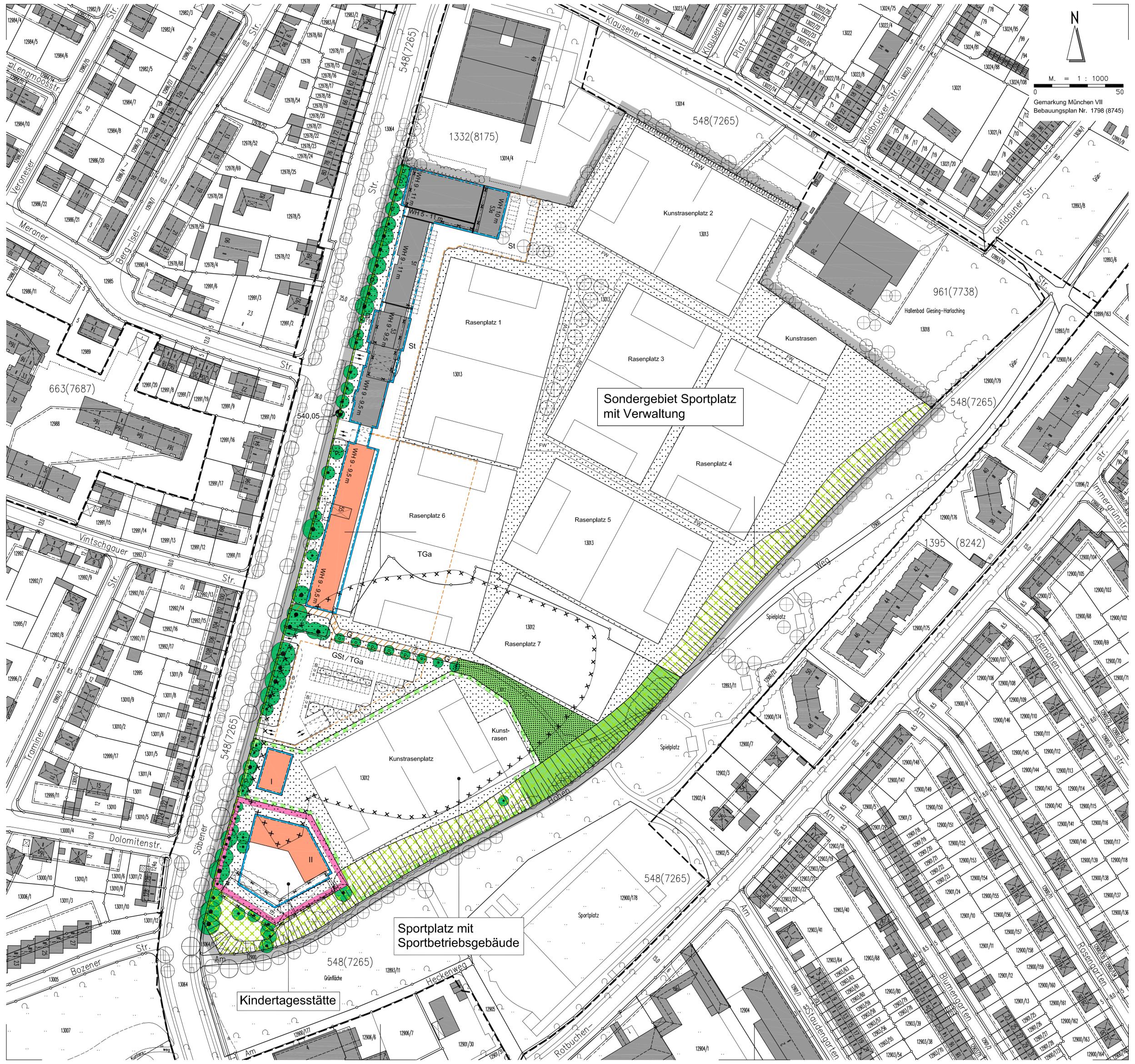
Kenntnis genommen:



M. = 1 : 1000

0 50

Gemarkung München VII
Bebauungsplan Nr. 1798 (8745)



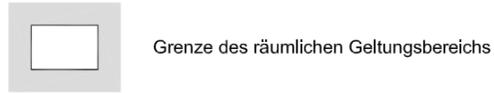
Sondergebiet Sportplatz mit Verwaltung

Sportplatz mit Sportbetriebsgebäude

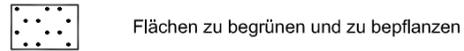
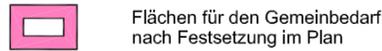
Kindertagesstätte

Zeichenerklärung zum Bebauungsplan Nr. 1798 (8745)

A) Festsetzungen



Art der baulichen Nutzung

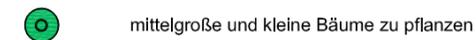
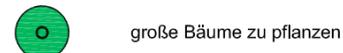
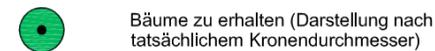


Maß der baulichen Nutzung

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

WH 12 m Wandhöhe in Metern über dem Höhenbezugspunkt als Höchstmaß

WH 9 -11 m Wandhöhe in Metern über dem Höhenbezugspunkt als Mindest- und Höchstmaß



Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



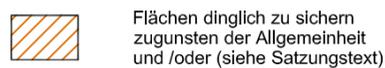
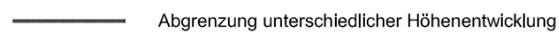
Sonstiges



St Stellplätze

GSt Gemeinschaftsstellplätze

TGa Tiefgaragen



G Gehrecht

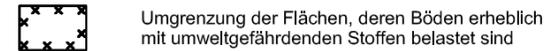
Verkehrsflächen



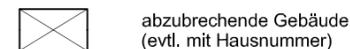
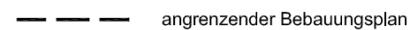
Grünordnung



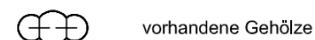
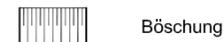
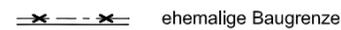
B) Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen



C) Hinweise



115 / 3 Flurstücksnummer



Satzungstext

des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1798
der Landeshauptstadt München

Säbener Straße, Klausener Straße,
Am Hohen Weg

vom 06.06.2006

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. 91 und 7 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 3 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 zwischen Säbener Straße, Klausener Straße und Am Hohen Weg wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 23.05.2005, angefertigt vom Städtischen Vermessungsamt am 16.05.2006, und diesem Satzungstext.
- (3) Der vom vorliegenden Bebauungsplan erfasste Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 548 (MüABI. 1970, Seite 38) wird durch diesen Bebauungsplan mit Grünordnung verdrängt.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

- (1) Das Sondergebiet „Sportplatz mit Verwaltung“ dient zur Unterbringung
 - von Vereinssportnutzung,
 - von sportbegleitenden Geschäfts-, Büro- und Verwaltungseinrichtungen,
 - von Aufsichts- und Bereitschaftspersonal.
- (2) Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Anlagen für sportliche Zwecke (Sportplätze, Sporthalle, Gebäude für Lizenzspielerbetreuung),
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, die der Sportnutzung zugeordnet sind (Geschäftsstelle, Kartenvorverkaufsstelle, Fanshop mit Lagerräumen, büromäßige Abwicklung des Versandhandels, Reisebüro),
 - Schank- und Speisewirtschaft,
 - Wohnungen/Apartments für Jugendliche, die in einer der Jugendmannschaften des Vereins spielen,
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal,
 - die jeweils dazugehörigen Nebeneinrichtungen.

- (3) Für die Errichtung des in Abs. 2 genannten Fanshops wird die maximal zulässige Verkaufsfläche begrenzt auf 400 m².
Zur Verkaufsfläche zählt die Fläche, auf der Verkäufe abgewickelt werden und die von den Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf. Sie umschließt die dem Verkauf dienende Fläche einschließlich der Gänge, Treppen, Aufzüge, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenstern und Freiflächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind.
- (4) Für die Errichtung der in Abs. 2 genannten Schank- und Speisewirtschaft wird die maximal zulässige Nettogastraumfläche begrenzt auf 430 m².

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

- (1) Innerhalb der jeweils festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Bauräume) in den einzelnen Baugebieten werden folgende Geschossflächen und Grundflächen als Höchstmaß zugelassen:

Bauraum im Gebiet	Geschossfläche	Grundfläche
- im Sondergebiet Sportplatz mit Verwaltung	9.900 m ²	5.800 m ²
- in der privaten Grünfläche - Sportplatz mit Sportbetriebsgebäude	355 m ²	455 m ²
- in der Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte	1.600 m ²	800 m ²

- (2) Im Sondergebiet Sportplatz mit Verwaltung darf die zulässige Grundfläche (GR) durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GR von 22.000 m² 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 Geschossfläche ganz mitzurechnen.

§ 4

Überbaubare Grundstücksfläche (Bauraum)

- (1) Im Sondergebiet Sportplatz mit Verwaltung kann ausnahmsweise entlang der Säbener Straße die westliche Baugrenze jeweils im Bereich der Gebäudezugänge auf einer Länge von 5 m und in einer Tiefe von 3,50 m durch Treppenanlagen und Vordächer überschritten werden, sofern der vorhandene Baumbestand dadurch nicht beeinträchtigt wird.
- (2) Im Sondergebiet Sportplatz mit Verwaltung kann ausnahmsweise die östliche Baugrenze im Bereich des bestehenden Vereinsgebäudes auf einer Länge von 12 m und in einer Tiefe von 1,50 m durch den Balkon im 1. Obergeschoss überschritten werden.
- (3) Im Sondergebiet Sportplatz mit Verwaltung kann ausnahmsweise die östliche Baugrenze des Bauraumes ab der südlichen Baugrenze auf einer Länge von 96 m nach Norden und in einer Tiefe von 3 m durch eine Tribüne und ein Tribünendach überschritten werden.

- (4) In der privaten Grünfläche - Sportplatz mit Sportbetriebsgebäude kann ausnahmsweise entlang der Säbener Straße die westliche Baugrenze im Bereich des Gebäudeeingangs auf einer Länge von 5 m und in einer Tiefe von 3,50 m durch ein Vordach überschritten werden, sofern der vorhandene Baumbestand dadurch nicht beeinträchtigt wird.
- (5) Ausnahmsweise kann in der privaten Grünfläche - Sportplatz mit Sportbetriebsgebäude außerhalb des Bauraumes an geeigneter Stelle ein Nebengebäude ohne Feuerstätte (Geräteschuppen) mit einer Nutzfläche bis zu 20 m² errichtet werden, wenn bauordnungsrechtliche und grünplanerische Belange nicht entgegenstehen.

§ 5 Bauweise

- (1) Im Sondergebiet Sportplatz mit Verwaltung ist die Bebauung innerhalb des Bauraumes in halboffener Bauweise (Anbau an die nördliche Grenze von Flurstück Nr. 13013 Gemarkung München, Sektion VII, Einhaltung eines Abstandes von ca. 13,50 m zur südlichen Grenze von Flurstück Nr. 13013/1 Gemarkung München, Sektion VII bzw. von 79 m zur künftigen südlichen Grenze des Erbbaurechtsgrundstücks) durchgehend ohne Zwischenräume zu errichten.
- (2) Im Sondergebiet Sportplatz mit Verwaltung ist innerhalb der Verschmälerung des Bauraumes im Bereich der festgesetzten nördlichen Tiefgaragenzu- und -ausfahrt und des Durchgangs auf einer Länge von 11 m nur die Errichtung der in § 13 Abs. 1 dieser Satzungsbestimmungen genannten Lärmschutzwand zulässig.
- (3) Ausnahmsweise ist in dem in Abs. 2 bezeichneten Bereich des Bauraumes, auf der straßenabgewandten Seite der Lärmschutzwand, für die Herstellung einer Verbindung zwischen dem nördlichen und dem südlichen Gebäude im Bereich über dem Erdgeschoss die Errichtung eines eingeschossigen, geschlossenen oder offenen Verbindungsbaues zulässig.
Der Verbindungsbau ist transparent auszubilden und darf eine Breite von 3,00 m nicht überschreiten.

§ 6 Dachaufbauten

Dachaufbauten für technische Einrichtungen (z.B. Aufzugsmaschinenraum, Lüftungstechnische Anlagen) sind über die festgesetzte Wandhöhe hinaus nur zulässig, wenn sie eine Höhe von maximal 3 m und eine Grundfläche von maximal 10 % des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten.

Die Dachaufbauten sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Gebäudekanten abzurücken.

§ 7 Höhenentwicklung

- (1) Die im Plan festgesetzten Wand- und Firsthöhen in Metern als Höchstmaß beziehen sich auf den Höhenbezugspunkt 540,05 m über Normalnull (NN) (Höhe der Hinterkante Gehbahn der angrenzenden Säbener Straße).
- (2) Von den festgesetzten Abgrenzungen unterschiedlicher Höhenentwicklungen kann ausnahmsweise geringfügig abgewichen werden, wenn z.B. die Gestaltung der Baukörper oder die Anordnung der Grundrisse dies erfordert und wenn die Abweichung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

§ 8
Bauliche Gestaltung

- (1) Im Sondergebiet Sportplatz mit Verwaltung sind nur Flachdächer, flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 15 Grad und flach gewölbte Tonnendächer mit vergleichbarer absoluter Höhenentwicklung zulässig.
- (2) a. In einzelnen Gebäudebereichen von maximal 8,00 m Breite ist eine steilere als die in Absatz (1) genannte Dachneigung bis zu einer Firsthöhe von maximal 12,50 m zulässig. Die jeweils festgesetzte Wandhöhe von 9,50 m bzw. 11,00 m darf hierbei nicht überschritten werden.
Zwischen den Außenkanten der einzelnen erhöhten Gebäudebereiche ist ein Mindestabstand von 15,00 m einzuhalten.
- b. Die Firstrichtung dieser erhöhten Dächer ist nur in Ost – West Richtung zulässig.
- (3) In der privaten Grünfläche - Sportplatz mit Sportbetriebsgebäude und der Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte sind nur Flachdächer, flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 15 Grad und flach gewölbte Tonnendächer mit vergleichbarer absoluter Höhenentwicklung zulässig.

§ 9
Dienstbarkeiten, Durchgänge, Durchfahrten

Von der festgesetzten Lage und Breite der Dienstbarkeitsfläche (Gehrecht) und der Durchgänge bzw. Durchfahrten kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn z.B. technische, verkehrliche oder gestalterische Gründe dies erfordern und wenn die Abweichungen unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

§ 10
Tiefgaragen, (Gemeinschafts-)Stellplätze, Zu- und Ausfahrten

- (1) Die nach Art. 52 BayBO erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge für das Sondergebiet Sportplatz mit Verwaltung sind in einer Tiefgarage (TGa), die einschließlich der Rampen nur innerhalb des Bauraumes und der umgrenzten Flächen für Tiefgarage und Rampen zulässig ist, unterzubringen.
Die Tiefgarage ist über die im Plan festgesetzten beiden überdachten Tiefgaragenrampen (Zu- und Ausfahrten) zu erschließen.
- (2) Zusätzlich sind Stellplätze oberirdisch auf der östlich des Bauraums gelegenen, umgrenzten Fläche für Stellplätze (St) und auf der im südwestlichen Bereich des Sondergebiets gelegenen umgrenzten Fläche für Gemeinschaftsstellplätze (GSt) zulässig.
- (3) Die oberirdischen Stellplätze im südwestlichen Bereich des Sondergebiets Sportplatz mit Verwaltung sind einschließlich der Zu- und Abfahrten Gemeinschaftsstellplätze für
 - das Sondergebiet Sportplatz mit Verwaltung,
 - die private Grünfläche - Sportplatz mit Sportbetriebsgebäude,
 - die Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte.
- (4) Auf der umgrenzten Fläche für Gemeinschaftsstellplätze im südwestlichen Bereich des Sondergebiets Sportplatz mit Verwaltung sind fünf Stellplätze für Busse zu errichten.

- (5) Die nach Art. 52 BayBO erforderlichen Stellplätze für die private Grünfläche - Sportplatz mit Sportbetriebsgebäude und die Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte sind oberirdisch auf der umgrenzten Fläche für Gemeinschaftsstellplätze im südwestlichen Bereich des Sondergebietes Sportplatz mit Verwaltung unterzubringen.
- (6) Die Decke der Tiefgarage ist um mindestens 0,60 m unter das natürlich anstehende Geländeebene abzusenken und ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.
Bei Pflanzungen von großen Bäumen (Wuchshöhe >20 m) auf den unterbauten Flächen sind diese Bereiche pro Baum auf einer Fläche von mindestens 10 m² um 1,20 m abzusenken und ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.
- (7) Ausnahmsweise kann von der festgesetzten Lage der Zu- und Ausfahrten, der Tiefgaragenrampen sowie von der Umgrenzung für die Tiefgarage, Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze geringfügig abgewichen werden, sofern keine öffentlichen Belange entgegenstehen.

§ 11 Nebenanlagen

Innerhalb des Planungsgebietes werden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der Bauräume ausgeschlossen.

Hiervon ausgenommen sind das gemäß § 4 Abs. 5 dieser Satzungsbestimmungen zulässige Nebengebäude in der privaten Grünfläche - Sportplatz mit Sportbetriebsgebäude, die Nebenanlagen nach Art. 8 BayBO (Kinderspielplätze) und Art. 44 BayBO (Abfallbehälter) sowie Werbeanlagen am Ort der Leistung (Eigenwerbung).

§ 12 Einfriedungen

- (1) Im Sondergebiet Sportplatz mit Verwaltung und in der privaten Grünfläche - Sportplatz mit Sportbetriebsgebäude sind Einfriedungen entlang der Säbener Straße, im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den westlichen Baugrenzen (Vorgartenbereich) und im Bereich der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze nicht zulässig.
In den übrigen Bereichen des Sondergebietes Sportplatz mit Verwaltung und in der privaten Grünfläche - Sportplatz mit Sportbetriebsgebäude dürfen Einfriedungen entlang der Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, der Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungsarten und entlang der nördlichen Grenze der Dienstbarkeitsfläche (Gehrecht) errichtet werden und eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.
- (2) Soweit aus Sicherheitsgründen erforderlich, ist im Sondergebiet Sportplatz mit Verwaltung und in der privaten Grünfläche - Sportplatz mit Sportbetriebsgebäude ausnahmsweise die Errichtung von Ballfangzäunen mit maximal 6,00 m Höhe zulässig.
- (3) Auf der Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte sind Einfriedungen parallel zur Säbener Straße erst in einem Abstand von 7,50 m nach Osten, gemessen ab Gehsteighinterkante, zulässig.
Ansonsten sind auf der Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte offene, sockellose (Bodenfreiheit mindestens 10 cm) Einfriedungen zur Säbener Straße sowie entlang der Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 1,50 m, entlang der gemeinsamen Grenze zur benachbarten privaten Grünfläche bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.
- (4) Einfriedungen und Ballfangzäune, die gleichzeitig als Einfriedungen fungieren, sind als begrünte, offene, sockellose Metallzäune, mit einer Bodenfreiheit von 10 cm herzustellen.
- (5) Unberührt bleibt die Festsetzung der Lärmschutzwand gemäß § 13 der Satzungsbestimmungen.

§ 13 Lärmschutz

- (1) Im Sondergebiet Sportplatz mit Verwaltung ist innerhalb des Bauraums im Bereich der festgesetzten nördlichen Tiefgaragenzu- und -ausfahrt und des Durchgangs, zur Verbindung der Gebäude eine durchgehende, transparente und mindestens 9,0 m hohe Lärmschutzwand, die ein bewertetes Schalldämmmaß $R_w \geq 25$ dB aufweist, zu errichten.
- (2) Im Sondergebiet Sportplatz mit Verwaltung darf der festgesetzte Durchgang in der unter Absatz 1 aufgeführten Lärmschutzwand eine Breite von 4,0 m nicht überschreiten. Der Durchgang ist auf die Erdgeschossenebene zu begrenzen.
- (3) Die Decken der im Plan festgesetzten beiden überdachten Tiefgaragenrampen (Zu- und Ausfahrten) sind schallabsorbierend auszuführen.
- (4) Im Sondergebiet Sportplatz mit Verwaltung ist entlang der nördlichen Grundstücksgrenze von Flurst. Nr. 13013 Gemarkung München, Sektion VII eine ca. 111 m lange, durchgehende Lärmschutzwand mit einer Höhe von 4,00 m, die ein bewertetes Schalldämmmaß $R_w \geq 25$ dB aufweist, zu errichten.

Die Lärmschutzwand ist beidseitig großflächig mit hochwüchsigen ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen.

§ 14 Grünordnung

- (1) Die Bepflanzung der Freiflächen der Baugrundstücke und der öffentlichen Grünfläche ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.
Notwendige Zufahrten und Zugänge sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- (2) Für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen.
- (3) Große Bäume (Wuchshöhe > 20 m) müssen eine Mindestpflanzgröße von Stammumfang 20/25 cm haben, mittelgroße (Wuchshöhe 10-20 m) und kleine Bäume sind in einer Mindestpflanzgröße von Stammumfang 18/20 cm zu pflanzen.
- (4) Im Umgriff des Bebauungsplans sind zu erhalten:
 - alle Gehölze (Bäume und Sträucher), die einen Stammumfang von 80 cm und mehr in 100 cm Höhe über dem Erdboden haben,
 - mehrstämmige Gehölze, wenn die Summe der Stammumfänge in 1 m Höhe über dem Erdboden 80 cm und mehr beträgt und wenn mindestens ein Stamm einen Umfang von 40 cm oder mehr erreicht,
 - die Gehölz- und Baumstrukturen im Hangbereich.
- (5) Bei Verlust von als „zu erhalten“ festgesetzten Bäumen ist auf dem betreffenden Grundstück ein großer standortgerechter Laubbaum nachzupflanzen.
Bei Verlust von Gehölz- und Baumstrukturen im Hangbereich sind diese entsprechend zu ersetzen.
- (6) Für die als „zu begrünen und zu bepflanzen“ festgesetzten Flächen ist standortgerechte Vegetation zu verwenden. Pro 200 m² nicht überbauter bzw. nicht als Spielfeld oder Spielfläche genutzter Grundstücksfläche ist mindestens ein großer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

- (7) Im Bereich der als „parkartig zu gestalten und zu begrünen“ festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Pro 150 m² Grünfläche ist mindestens ein großer Laubbaum zu pflanzen.
- (8) Die als „Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen“ festgesetzten Flächen im Hangbereich sind naturnah als Biotopvernetzungsflächen mit dem Entwicklungsziel extensive Wiese (ca. 2/3) und Gehölzgruppen (ca. 1/3; standortgerechte und heimische Gehölzauswahl) herzustellen. Ein Pflege- und Entwicklungskonzept ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde für diese Flächen zu erstellen.
- (9)
 - a. Offene Stellplätze sind mit Bäumen zu überstellen und einzugrünen, sowie mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Dabei ist je 5 Stellplätze mindestens ein großer standortgerechter Laubbaum zu verwenden.
 - b. Im Bereich der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze (GSt) sind - falls die Standorte der zu pflanzenden Bäume durch die Tiefgarage unterbaut werden - mittelgroße Laubbäume zu verwenden.
- (10) Für die in Abs. 9 b. genannten und die im Plan südlich entlang der Gehrechtsfläche als zu pflanzen festgesetzten mittelgroßen Laubbäume sind *Acer platanoides* „Summershade“, *Corylus colurna* oder *Tilia cordata* „Greenspire“ zu verwenden.
- (11) Bei Pflanzungen innerhalb von Belagsflächen ist pro Baum eine durchwurzelbare Mindestpflanzfläche von 24 m² vorzusehen. Bei Baumpflanzungen in Baumgräben dürfen diese eine Mindestbreite von 3,00 m nicht unterschreiten.
- (12) Auf der Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte sind bei zu erhaltenden Bäumen innerhalb des Bereichs, der eingefriedet werden darf, wurzelschonende Grabesperren vorzusehen.
- (13) Wege- und Platzflächen, Zufahrtsflächen für die Feuerwehr, nicht überdachte Stellplätze, sowie sonstige Belagsflächen sind wasserdurchlässig herzustellen.
- (14) Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 15° sind ab einer Fläche von 100 m² zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm vorzusehen.
Dies gilt nicht bei der Anordnung von Dachaufbauten für technische Anlagen (z.B. Aufzugsmaschinenraum, Lüftungstechnische Anlagen), Glasdächer oder Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts auf den Dächern.
- (15) Fassadenflächen, insbesondere die der Straße abgewandten Flächen sind großflächig mit hochwüchsigen ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen.
- (16) Im Bereich der privaten Grünfläche - Sportplatz mit Sportbetriebsgebäude, der öffentlichen Grünfläche und der Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte sind Aufschüttungen bis maximal 0,5 m unter der Oberkante der westlich angrenzenden Säbener Straße zulässig.
Die exakte Höhe der Aufschüttungen im Bereich des Hangfußes ist im Rahmen des Bauvollzugs mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte sind über die zulässige Aufschüttung hinaus weitere Bodenmodellierungen zur kindgerechten Gestaltung der Bewegungsflächen zulässig.
- (17) Die vorgesehene Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen sowie die Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sind vom Bauherrn in einem besonderen Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der gemäß § 1 Abs. 2 der Bauvorlagenverordnung (BauVorIV) einzureichen ist. Hierbei ist der gesamte Umgriff der Freiflächen auf dem jeweiligen Grundstück darzustellen.

- (18) Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen der Grünordnungsplanung in Lage und Fläche geringfügig abgewichen werden, soweit die Abweichung aus Sicht der Grünordnung vertretbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

§ 15 Werbeanlagen

- (1) Im gesamten Planungsgebiet ist nicht zulässig
 - a. die Errichtung von Werbeanlagen über den realisierten Wand- und Firsthöhen der Gebäude bzw. den Oberkanten der Attika,
 - b. die Errichtung von Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung sowie sich bewegende Werbeanlagen.
- (2) Werbeanlagen müssen in Größe, Form und Farbgebung mit der Architektur abgestimmt sein.
- (3) Entlang der Säbener Straße wird straßenseitig Werbung auf Werbung am Ort der Leistung beschränkt.
- (4) Im Sondergebiet Sportplatz mit Verwaltung und in der privaten Grünfläche - Sportplatz mit Sportbetriebsgebäude sind im Bereich der Sportplätze (Bereich östlich der festgesetzten Bau-räume und westlich der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans) nur Werbeanlagen in Form von Bandenwerbung oder Werbung an den Ballfangzäunen bis zu einer Höhe von 1,20 m, gemessen ab Geländeoberkante, zulässig.

§ 16 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1798 tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches in Kraft.