

Entwurf Satzungstext

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1956c
Bothestraße (südlich),
Leuchtenbergring (westlich),
Bahnlinie München - Rosenheim (nördlich)
-Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 491

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 zwischen Bothestraße (südlich), Leuchtenbergring (westlich) und Bahnlinie München - Rosenheim (nördlich) wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1956c besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 20.05.2026, angefertigt vom Kommunalreferat - GeodatenService München am , und diesem Satzungstext.
- (3) Die vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1956c erfassten Teile des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 491 werden durch diesen verdrängt.

§ 2 Art der baulichen Nutzung „Büronutzungen mit Konferenzflächen“

- (1) Folgende Nutzungen sind zulässig:
 - Büronutzungen
 - Konferenz
 - Cafeteria/Kantine
 - gastronomische Einrichtungen für die Öffentlichkeit im Erdgeschoss mit einem zugehörigen Wirtsgarten mit einer maximalen Größe von 150 m²
 - zugehörige Technik-, Neben- und Versorgungsflächen
 - Raum/Fläche für Liefer- und Entsorgungsverkehr mit Verladezone im Erdgeschoss innerhalb des Baufensters.
- (2) Im festgesetzten Baugebiet sind in den Untergeschossen und im festgesetzten Bereich mit Umgrenzung für Tiefgarage folgende Nutzungen zulässig:
 - Technik-, Keller-, Müll, Neben- und Lagerräume
 - Kfz- und Fahrradabstellplätze
 - Elektro-Ladeplätze

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

Die gemäß Planzeichnung festgesetzte Grundfläche darf durch die Grundfläche baulicher Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO sowie durch die private Erschließungsstraße bis zu einer maximalen Grundfläche von insgesamt 7.350 m² überschritten werden.

§ 4 Höhenentwicklung

- (1) Die festgesetzte maximale Wandhöhe (WH) von 61 m bezieht sich auf die Höhenkote 530,50 m ü. NHN. Der obere Bezugspunkt wird durch den oberen Abschluss der Attika definiert.
- (2) Die festgesetzte maximale Wandhöhe darf durch Dachaufbauten gem. § 8 Abs. 1 überschritten werden.

§ 5 Abstandsflächen

Entlang des in der nachfolgenden Abbildung mit grüner Linie markierten Bereichs auf Höhe der gegenüber liegenden nördlichen Nachbarbebauung wird die Abstandsfläche auf 5,7 m verkürzt.

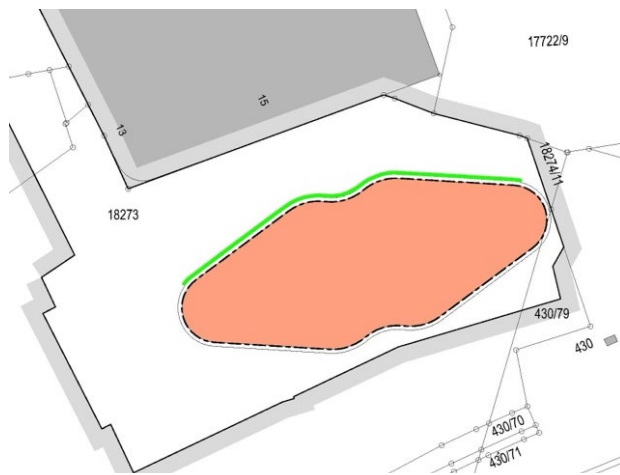


Abbildung: Darstellung Abstandsflächenverkürzung nach Norden – ohne Maßstab, Quelle: Kartendarstellung Kommunalreferat GeodatenService München mit Ergänzungen Dragomir Stadtplanung / Landeshauptstadt München, 2025

Im Übrigen gelten die Abstandsflächentiefen, die sich aus den Festsetzungen der Planzeichnung ergeben.

§ 6 Überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Die gemäß Planzeichnung festgesetzte Baugrenze darf im südwestlichen und westlichen Bereich durch eine mit dem Gebäude verbundene Terrasse um 8,0 m überschritten und teilweise als Wirtsgarten mit einer Größe von bis zu 150 m² genutzt werden.
- (2) Die gemäß Planzeichnung festgesetzte nördliche, westliche und südliche Baugrenze darf durch ein durchgehendes Vordach (hinweisliche Plandarstellung) bis zu einer Tiefe von 6,0 m auf bis zu 50 % der gesamten Fassadenabwicklung überschritten werden.

§ 7 Nebenanlagen

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind in das Gebäude zu integrieren. Hiervon ausgenommen sind die private Erschließungsstraße und sonstige Zuwegungen sowie eine Unterbauung durch Rigolen und Zisternen, die auch außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksfläche errichtet werden dürfen.

§ 8 Dachform, Dachbegrünung, Dachaufbauten und Photovoltaik

- (1) Dachaufbauten und technische Anlagen, die über die realisierte Wandhöhe hinausreichen, sind nicht zulässig. Abweichend hiervon ist im Bereich mit einer zulässigen Geschossigkeit von 15 Vollgeschossen in einem Abstand von 7,50 m von der Außenkante der Fassade eine Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe um bis zu 0,5 m zulässig.
- (2) Im Bereich mit einer zulässigen Geschossigkeit von 15 Vollgeschossen sind technische Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ohne Flächenbegrenzung zulässig. Sie sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu kombinieren. Diese Kombination ist flächenmäßig übereinander (d.h. in Form einer Dachbegrünung, die sich durchlaufend unter der jeweiligen Anlage zur Nutzung solarer Strahlungsenergie befindet) anzuordnen. Für die Begrünung ist eine durchwurzelbare Mindestsubstratschichtdicke von mindestens 20 cm (ohne Drainschicht) vorzusehen.
- (3) Auf der südlichen und westlichen Terrassenfläche innerhalb des gem. Planzeichnung festgesetzten 14. Vollgeschosses ist die Dachfläche auf mindestens 25% mit einer durchwurzelbaren Substratschicht von min. 45 cm (ohne Drainschicht) intensiv zu begrünen. Anlagen zum Wetterschutz sind bis zur maximal zulässigen Wandhöhe gem. § 4 Abs.1 auf einer maximalen Fläche von bis zu 40 % der Terrassenfläche zulässig.
- (4) Auf den Dachflächen und an der Gebäudefassade sind Photovoltaik-Modulflächen mit einer Gesamtfläche von mindestens 4.000 m² zu realisieren.

§ 9 Kfz-Stellplätze, Tiefgaragen

- (1) Die nach der Satzung der Landeshauptstadt München über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung - StPIS), MüABl. Sondernummer 3, S. 567, in der Fassung vom 17.09.2025, notwendigen Kfz-Stellplätze sind in der Tiefgarage unterzubringen.
- (2) Die Tiefgarage ist ausschließlich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und der Umgrenzung von Tiefgaragen zulässig. Die Tiefgaragenzufahrt ist nur innerhalb der im Plan festgesetzten überdachten Rampe zulässig.
- (3) Die Decke der unterirdischen baulichen Anlage/Tiefgarage ist um mindestens 1,40 m abzusenken und mit einem Substrataufbau entsprechend den Festsetzungen des § 15 dieser Satzung zu errichten, zu gestalten und zu bepflanzen.
- (4) Die unterirdische bauliche Anlage/Tiefgarage ist mit einer maximalen Tiefe, einschließlich der untersten Bauwerkssohle, von 18 m in Bezug auf den Höhenbezugspunkt 530,50 m ü. NHN zulässig.
- (5) Die Anliefernutzungen sind ausschließlich im Gebäudeinneren in der im Plan festgesetzten Ladetasche zulässig.

§ 10 Fahrradabstellplätze

- (1) Die nach Satzung der Landeshauptstadt München über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplatzsatzung - FabS) in der Fassung vom 26.06.2020, MüABl. S. 406 erforderlichen Fahrradabstellplätze sind nur innerhalb des Gebäudes und der Tiefgarage zulässig.

- (2) Die Fahrradabstellplätze in der Tiefgarage sind über eine eigens nur vom Radverkehr befahrbare Rampe zu erschließen, die nur innerhalb der im Plan festgesetzten überdachten Rampe zulässig ist.
- (3) Innerhalb des Baugebiets sind oberirdische Fahrradabstellplätze ausgeschlossen. Ausgenommen sind zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplan bestehende Fahrradabstellanlagen.

§ 11 Werbeanlagen

- (1) Im Planungsgebiet sind nur Werbeanlagen am Ort der Leistung zulässig.
- (2) Werbeanlagen müssen sich in ihrer Anordnung, in Umfang, Größe, Form sowie Lichtwirkung in die Architektur der Gebäude und in das Straßen- und Ortsbild einfügen. Sie dürfen die Fassade der Gebäude nicht dominieren und müssen sich der Architektur unterordnen.
- (3) Werbeanlagen sind nur in Form von Firmenlogos bzw. Firmennamen in Einzelbuchstaben mit einer Schrifthöhe von max. 1 m zulässig. Ausnahmsweise ist eine Werbeanlage an einer Fassade des Hochhauses mit einer Schrifthöhe von max. 3,5 m zulässig.
- (4) Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselwerbebeleuchtung, Wechselwerbeanlagen und sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.
- (5) Großflächige Werbung (z.B. Light-Boards, Videowände, Werbetafeln) ist unzulässig.
- (6) Die Errichtung von Werbeanlagen über der realisierten Wandhöhe des Gebäudes ist unzulässig.

§ 12 Geländemodellierungen

Geländemodellierungen sind zum Höhenausgleich, zur Ausbildung des Geländeanschlusses an die Straßenverkehrsfläche, die Nachbargrundstücke und zur Ausbildung von Versickerungsmulden und Pflanzbeeten zulässig. Die Tiefe von Versickerungsmulden wird auf maximal 0,30 m begrenzt.

§ 13 Dienstbarkeiten

- (1) Für die im Plan als dinglich zu sichern gekennzeichneten Flächen G wird ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt.
- (2) Für die im Plan als dinglich zu sichern gekennzeichnete Fläche R wird ein Radfahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt.
- (3) Für die im Plan als dinglich zu sichern gekennzeichnete Fläche R(M) wird ein Radfahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zur gemeinsamen Nutzung mit beschränktem Kfz-Verkehr festgesetzt.
- (4) Von der im Plan festgesetzten Lage und Breite der Gehrechtsfläche (G), der Radfahrrechtsfläche (R) und dem Radfahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zur gemeinsamen Nutzung mit beschränktem Kfz-Verkehr (R(M)) kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische, funktionale oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

§ 14 Einfriedungen

Einfriedungen sind unzulässig.

§ 15 Grünordnung

- (1) Die Bepflanzung und Begrünung der Freiflächen und der Lärmschutzwand ist entsprechend den planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans mit Grünordnung herzustellen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Vegetation ist nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.
- (2) Im Planungsgebietes sind mindestens 11 Großbäume (Endwuchshöhe größer 20 m) und mindestens 24 mittelgroße Bäume (Endwuchshöhe 10 - 20 m) oder Kleinbäume (Endwuchshöhe kleiner 10 m) zu pflanzen. Die Anzahl an mittelgroßen Bäumen muss mindestens 17 betragen.
- (3) Bei allen im Planungsgebiet neu zu pflanzenden Bäumen sind standortgerechte Bäume zu verwenden.
- (4) Die Mindestpflanzgrößen für als zu pflanzen festgesetzte Bäume betragen:
 - für große Bäume (Endwuchshöhe größer 20 m) 20-25 cm Stammumfang
 - für mittelgroße (Endwuchshöhe 10-20 m) 20-25 cm Stammumfang
 - kleine Bäume (Endwuchshöhe kleiner 10 m) 18-20 cm Stammumfang.
- (5) Bei Pflanzung von Bäumen in Belagsflächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche vorzusehen:
 - bei großen Bäumen (Endwuchshöhe > 20m) von 24 m²,
 - bei mittelgroßen Bäumen (Endwuchshöhe 10 - 20 m) von 12 m²,
 - bei kleinen Bäumen (Endwuchshöhe < 10 m) von 12 m².

Ausnahmsweise sind auch überdeckte Baumscheiben zulässig, sofern diese aus funktionalen Gründen erforderlich sind und der langfristige Erhalt der Bäume durch geeignete technische Maßnahmen gewährleistet wird.

- (6) Die in § 20 Absatz 5 festgesetzte Lärmschutzwand ist auf mindestens 30 % ihrer Fläche mit ausdauernden, hochwüchsigen, standortgerechten, bodengebundenen Kletterpflanzen zu begrünen.
- (7) Die Oberkante der Rigole ist mindestens 1,40 m abzusenken und zusammen mit der abgesenkten Decke der Tiefgaragen ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken und zu begrünen. Die Decke der Zisterne ist ebenfalls um mindestens 1,40 m abzusenken, sofern sich darüber eine Pflanzfläche befindet. Bei der Pflanzung von Großbäumen auf einer Fläche von mindestens 10 m² je Baum ist ein fachgerechter Bodenaufbau von 1,50 m herzustellen.
- (8) Notwendige Zugänge, Durchwegungen, ebenerdige Terrassen, der Wirtsgarten und Feuerwehraufstellflächen sind soweit funktional möglich mit wasserdurchlässigem Aufbau und Belägen herzustellen.

§ 16 Artenschutz

- (1) Ab einer zusammenhängenden Fläche von 6 m² sind Glasflächen, freistehende, an Gebäuden angebaute oder zwischen Gebäuden eingebundene Glaswände, transparente Durchgänge, Übereckverglasungen, spiegelnde Scheiben und solche mit stark reflektierender Beschichtung (> 30 % Außenreflexionsgrad) und Bauwerke oder Fassadenelemente mit ähnlich hohem Kollisionsrisiko für Vögel so mit fachlich anerkannten und

wirksamen Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag zu versehen, dass das Tötungs- und Verletzungsrisiko für einzelne Vögel an diesen Glaselementen nicht signifikant erhöht wird. Dies gilt auch für Fassaden mit einem Anteil der frei sichtbaren Glasflächen von > 75 %.

- (2) Für Außenbeleuchtungen sind im Planungsgebiet ausschließlich nichtfängige Beleuchtungsanlagen zulässig, die aufgrund der Wellenlänge, der Farbtemperatur, der Konstruktionsweise, der Leuchtpunkthöhe und des Abstrahlwinkels für nachtaktive Tiere unschädlich sind.

§ 17 Entwässerung

- (1) Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück ist oberflächlich und über Nutzung der Filterwirkung des Bodens zu versickern. Zusätzlich ist eine Versickerung in den im Plan festgesetzten Versickerungsbereich in der hinweislich dargestellten Rigole sowie über Versickerungsmulden zulässig.
- (2) Das Flachdach und das Tiefgaragendach sind mit einer Niederschlagswasser-Retentionschicht von mindestens 10 cm zu versehen (zusätzlich zur Substratschicht).

§ 18 Lufthygiene

- (1) Anlagen zur Belüftung der Tiefgarage und Einbauten zur Entlüftung von Trafostationen sind ausschließlich innerhalb der Umgrenzung für Tiefgaragen, jedoch außerhalb von mit einem Geh- und Radfahrrecht dinglich zu sichern festgesetzten Flächen, zulässig. Sie sind geländegleich in die Gestaltung der Freiflächen zu integrieren.
- (2) Die Tiefgarage ist gem. Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) zu lüften. Die Entlüftung ist dabei in das Gebäude zu integrieren und die Abluft so abzuleiten, dass ein ungestörter Abtransport mit der freien Luftströmung und eine ausreichende Verdünnung ermöglicht werden.

§ 19 Lärmschutz

- (1) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen gemäß der DIN 4109-1, Januar 2018, Schallschutz im Hochbau zum Schutz vor Verkehr- und Anlagengeräuschen vorzusehen.
- (2) Schutzbedürftige Aufenthaltsräume von gewerblichen Nutzungen (Büros o. Ä.) an Fassaden mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 65 dB(A) tags sind mit schallgedämmten, fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen oder anderen technisch geeigneten Maßnahmen zur Belüftung auszustatten. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung sind beim Nachweis des erforderlichen Schallschutzes gegen Außenlärm zu berücksichtigen. Ausnahmen sind zulässig, wenn diese Räume durch ein weiteres Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Hausseite belüftet werden können.
- (3) Die gem. Planzeichnung festgesetzte Lärmschutzwand ist mit einer Höhe von 4 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt mit einem bewerteten Schalldämmmaß von mindestens $R_{w,R} = 25$ dB zu errichten. Im Bereich des festgesetzten Geh- und Radfahrrechts zu Gunsten der Allgemeinheit ist bei Inbetriebnahme des Fußgängerstegs mit Fahrradmitbenutzung über die Bahngleise ein Durchgang für den Fuß- und Radverkehr herzustellen. Die Anforderungen an das bewertete Schalldämmmaß sind dabei weiterhin zu gewährleisten.

- (4) Die Innenwände der Rampen sind schallabsorbierend auszukleiden (Absorptionsgrad $\alpha \geq 0,1$ bei $f \geq 500$ Hz). Bei Errichtung von Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind lärmarme Entwässerungsrinnen sowie Garagentore zu verwenden, die dem Stand der Lärmminde- rungstechnik entsprechen.

§ 20 In-Kraft-Treten

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