

INTERNETFASSUNG - TEXTTEIL

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2034
der Landeshauptstadt München

Lochhausener Straße (südlich),
Mettnauer Straße (westlich),
Rossittener Straße und
Spatzenwinkel (nördlich),
Pirolstraße (östlich)

(Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 480)

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

Satzungstext

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2034
der Landeshauptstadt München

Lochhausener Straße (südlich),
Mettnauer Straße (westlich),
Rossittener Straße und Spatzenwinkel
(nördlich), Pirolstraße (östlich)

vom 05.07.2017

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) 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

Bebauungsplan mit Grünordnung

- (1) Für den Bereich südlich der Lochhausener Straße, westlich der Mettnauer Straße, nördlich der Rossittener Straße und des Spatzenwinkels und östlich der Pirolstraße wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 07.11.2016, angefertigt vom Städtischen Vermessungsamt am 07.04.2017 und diesem Satzungstext.
- (3) Die vom vorliegenden Bebauungsplan erfassten Teile des gemäß § 173 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes (BBauG) übergeleiteten Bebauungsplans werden durch diesen Bebauungsplan verdrängt.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

- (1) Das Reine Wohngebiet besteht aus den Teilbereichen WR 1 und WR 2.
- (2) Die Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte dient der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen für zwei Kindergarten- und zwei Kinderkrippengruppen einschließlich der diese Nutzung ergänzenden Einrichtungen wie Verwaltungs-, Lager- und Nebenräume.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Flächen für Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.

- (2) Im Reinen Wohngebiet ist ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig, sofern es als Terrassengeschoss ausgebildet wird und nicht mehr als zwei Drittel der Fläche des darunter liegenden Geschosses in Anspruch nimmt.
- (3) Bei Grundstücksteilungen darf in den entstehenden Baugrundstücken die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) zur Erreichung der anteilig möglichen Geschossfläche überschritten werden, wenn gewährleistet ist, dass die GRZ für den jeweiligen Teilbereich insgesamt eingehalten ist.
- (4) Die Grundfläche im Teilbereich WR 1 kann um die versiegelten Flächen im Bereich der mit Gehrecht dinglich zu sichernden Flächen des Quartiersplatzes überschritten werden.

§ 4

Höhenentwicklung, Terrassengeschosse

- (1) Die festgesetzten Wandhöhen (WH) und Firsthöhen (FH) beziehen sich auf die natürliche Geländeoberfläche mit Aufschüttungen, soweit diese nach § 6 Abs. 1 zulässig sind.
- (2) Bei Terrassengeschossen ist im Nordosten der Gebäude eine Überschreitung der zulässigen Wandhöhe um 3,0 m zulässig.
- (3) Im Reinen Wohngebiet sind bei der Anordnung von Terrassengeschossen Brüstungen in massiver Bauweise bis zu einer maximalen Wandhöhe von 7,0 m zulässig.
- (4) Die Außenwände eines Terrassengeschosses müssen gegenüber den südlichen Außenwänden des darunter liegenden Geschosses um mindestens 2,0 m zurückspringen.

§ 5

Dachgestaltung

- (1) Im Reinen Wohngebiet sind Satteldächer mit einer Dachneigung bis maximal 45° und bei Terrassengeschossen flach geneigte Dächer und Flachdächer mit einer Dachneigung bis zu 10° zulässig.
- (2) In der Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte sind Satteldächer mit einer Dachneigung bis maximal 45°, geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 10° und Flachdächer zulässig.
- (3) In jedem Bauraum ist nur eine Dachform zulässig. Bei Grundstücksteilungen muss die Wahl einer einheitlichen Dachform innerhalb der Bauräume gewährleistet sein.

§ 6

Aufschüttungen, Geländemodellierungen

- (1) Aufschüttungen sind zulässig, soweit dies erforderlich ist, damit die Fußbodenhöhen von Aufenthaltsräumen, die Zufahrten zu den Tiefgaragen und die Oberkanten der wasserdichten Kellerschächte ausreichend weit über dem Grundwasserstand (HW 1940) liegen.
- (2) Geringfügige Geländemodellierungen sind nur im funktionell notwendigen Umfang im Bereich der Freispielfläche der Kindertagesstätte und für Versickerungsanlagen im Bereich der Ausgleichsfläche zulässig.

§ 7

Nebenanlagen

- (1) Außerhalb der Bauräume des Reinen Wohngebietes und außerhalb der Umgrenzung für Flächen von Nebenanlagen sind ausschließlich folgende Nebenanlagen zulässig:
 - für in die Einfriedung integrierte und begrünte Müllbehälterhäuschen sowie Abstellplätze für Fahrräder,
 - je Wohneinheit mit Erdgeschoss ein Gartenhaus mit maximal 5 m² Grundfläche und einer maximalen Wandhöhe von 2,3 m in den rückwärtigen Bereichen,
 - Kinderspielplätze.
- (2) Auf der Gehrechtsfläche des Quartiersplatzes ist eine Nebenanlage in Form eines Gemeinschaftsgebäudes mit einer Grundfläche bis zu 5 m², einer Wandhöhe bis zu 2,3 m und einer Überdachung mit einer Grundfläche bis zu 25 m² zulässig.

§ 8

Abstandsflächen

Im Reinen Wohngebiet und in der Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte gelten die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO.

§ 9

Einfriedungen

- (1) Als Einfriedungen sind offene, mit Hecken bepflanzte Zäune ohne durchgehenden Sockel mit einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig.
- (2) Zur Abgrenzung der Freisitzbereiche von Wohnungsgärten bzw. Terrassen sind in einer Tiefe bis 3,0 m ab Fassadenkante und bis zu einer Höhe von 2,0 m begrünte Rankelemente aus Metall bzw. Holz oder geschlossene Mauerscheiben zulässig.

§ 10

Garagen, Stellplätze, Tiefgaragen

- (1) Die nach Art. 47 BayBO erforderlichen Stellplätze sind im Reinen Wohngebiet, sofern sie oberirdisch errichtet werden, in den dafür festgesetzten Flächen in Form von Garagen oder eingegrüntem Carports unterzubringen.
- (2) Die erforderlichen Stellplätze sind auf der gesamten Fläche des Planungsgebietes auch in Tiefgaragen zulässig, soweit dies unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Grundfläche nicht überschritten wird.
- (3) Die Deckenoberkanten der Tiefgaragen sind außerhalb von Gebäuden um mindestens 0,6 m unter das sich anschließende Geländenniveau abzusenken und dem anschließenden Geländenniveau entsprechend mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.
- (4) Bei der Pflanzung von Großbäumen ist die Oberkante der Tiefgaragendecken um mindestens 1,20 m unter Geländenniveau abzusenken und dem anschließenden Geländenniveau entsprechend mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.
- (5) Für die Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte sind die nachweispflichtigen Stellplätze ebenerdig und straßennah auch außerhalb des Bauraumes zulässig.

§ 11

Dienstbarkeitsflächen, Leitungsschutzzone

- (1) Von der festgesetzten Lage (Breite / Tiefe) der Geh-, Radfahr- und Leitungsrechtsfläche sowie der Fläche für einen beschränkten Personenkreis kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- (2) Die Dienstbarkeitsflächen für einen beschränkten Personenkreis beschränken sich auf ein Geh-, Radfahr- und Leitungsrecht für die Allgemeinheit und ein Fahrrecht für Fahrzeuge für Ver- und Entsorgung und Notfallfahrzeuge. Ein ausnahmsweises Fahrrecht für Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Bewohnerinnen und Bewohner der an dieser Fläche gelegenen Grundstücke kann zugelassen werden.
- (3) Die Kanal- und die Leitungsschutzzonen dürfen weder unter- noch überbaut bzw. durch Aufschüttungen verändert werden und sind von jeglicher Baumpflanzung und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten.

§ 12

Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur innerhalb der Bauräume am Ort der beworbenen Leistung zulässig.
- (2) Werbeanlagen oberhalb des Erdgeschossbereiches werden ausgeschlossen.
- (3) Werbeanlagen dürfen jeweils eine maximale Fläche von 0,5 m² nicht überschreiten.
- (4) Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbeanlagen und sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.

§ 13

Immissionsschutz

- (1) Die festgesetzte Lärmschutzeinrichtung ist in einer Höhe von maximal 4 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Lochhausener -/Pirolstraße) zu errichten. Bei Errichtung eines Lärmschutzwalles ist eine Böschungsneigung von 1 zu 1,5 einzuhalten.
- (2) 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.
- (3) Im Reinen Wohngebiet sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume an den Gebäudeseiten, an denen ein Beurteilungspegel von 49 dB(A) bei Nacht erreicht oder überschritten wird, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen bautechnischer Art, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen, auszustatten.
- (4) Innerhalb des nördlichsten Bauraums sind Lücken zwischen Baukörpern mit Lärmschutzwänden bis zur Traufhöhe zu schließen. Der festgesetzte Durchgang ist mit einer selbst schließenden Tür auszubilden.
- (5) Ausnahmsweise können die in Absatz 4 festgesetzten Lärmschutzwände an der nördlichen Grenze des Teilbereichs WR 1 in ausreichender Breite errichtet werden, um die Lücken zwischen den Baukörpern im nördlichsten Bauraum abzuschirmen.

- (6) Zur Vermeidung von Mehrfachreflexionen ist sicherzustellen, dass Lärmschutzwände absorbierende Eigenschaften aufweisen.

§ 14 Grünordnung

- (1) Die Freiflächen der Baugrundstücke, die öffentlichen Grünflächen sowie die öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen zu begrünen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.
- (2) Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- (3) Im Reinen Wohngebiet und in der Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte gelten für nicht bebaute Flächen innerhalb der Bauräume die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.
- (4) Von den grünordnerischen Festsetzungen kann in Lage und Fläche abgewichen werden, soweit die Abweichung mit den Zielen der Grünordnung vertretbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarschaftlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- (5) Auf der Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte ist pro angefangene 150 m² der nicht überbauten Grundstücksflächen mindestens ein mittelgroßer Laubbaum zu pflanzen.
- (6) Auf Baugrundstücken, auf denen eine Reihenhausbebauung errichtet wird, ist je Grundstückspartzeile mindestens ein kleiner Laubbaum oder Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen.
- (7) Auf Baugrundstücken, auf denen Geschosswohnungsbau errichtet wird, ist pro 150 m² nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens ein großer oder mittelgroßer Laubbaum zu pflanzen.
- (8) Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind standortgerechte mittelgroße oder große Laubbäume zu pflanzen.
- (9) Auf der Fläche des Quartiersplatzes sind mindestens zehn standortgerechte mittelgroße Laubbäume zu pflanzen.
- (10) Bei der Pflanzung von Großbäumen innerhalb von Belagsflächen sind mindestens 24 m² große, spartenfreie und offen durchwurzelbare Pflanzflächen vorzusehen. Ausnahmsweise sind auch überdeckte Baumscheiben zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist.
- (11) Die Bäume müssen zum Zeitpunkt der Pflanzung mindestens folgenden Qualitäten entsprechen: große Laubbäume (End-Wuchshöhe über 20 m), mittelgroße Laubbäume (End-Wuchshöhe 10 bis 20 m) mit Stammumfang 18 -20 cm, kleine Laubbäume oder Zierobstbaum-Hochstämme (End-Wuchshöhe unter 10 m) mit Stammumfang 16 -18 cm, Wildobstbaum-Hochstämme (End-Wuchshöhe unter 10 m) mit Stammumfang 9 -10 cm.
- (12) Die mit besonderen Maßnahmen zu entwickelnden Ausgleichsflächen sind als standort-typische, ungedüngte Wiesenflächen anzulegen. Durch extensive Pflegemaßnahmen sind sie dauerhaft in ihrer Standortvielfalt zu erhalten. Sie sind landschaftsgerecht mit lokaltypischen Gehölzen locker zu bepflanzen. Die straßenseitigen Ränder der Ausgleichsflächen sind

vereinzelt und der Bereich südlich der Kanalschutzzone (Baumhain) ist dicht mit großen Laubbäumen (Hochstämme aus autochthoner Herkunft) zu bepflanzen.

- (13) Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis 10° Dachneigung sind ab einer Flächengröße von 100 m² mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratstärke von 10 cm extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht, soweit Dächer der Anordnung notwendiger technischer Anlagen, nutzbarer Dachterrassen/-gärten oder von Dachfenstern dienen. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren.

§ 15

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2034 tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Absatz 3 BauGB in Kraft.