

INTERNETFASSUNG - TEXTTEIL

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1683 a
der Landeshauptstadt München

Friedenspromenade, Ottilienstraße,
Am Hochacker, Schramminger Weg,
Markgrafenstraße
(Teiländerung der Beb.Pl.Nrn. 774 und 1085)

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

Satzungstext

des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1683 a
der Landeshauptstadt München

Friedenspromenade, Ottilienstraße,
Am Hochacker, Schramminger Weg, Markgrafenstraße
(Teiländerung der Bebauungspläne Nrn. 774 und 1085)
vom 23.7.97.....

Die Landeshauptstadt München erläßt aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 98 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 Friedenspromenade, Ottilienstraße, Am Hochacker, Schramminger Weg und Markgrafenstraße wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 14.01.1997, angefertigt vom Städtischen Vermessungsamt am ~~7.8.97~~ *hand* 28.01.97 und diesem Satzungstext.
- (3) Die für das Planungsgebiet geltenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 774 (MüABl. vom 20.03.1972, S. 50) und Nr. 1085 (MüABl. vom 29.10.1976, S. 211) werden durch diesen Bebauungsplan teilweise verdrängt.

§ 2

Nutzungsbeschränkungen/-regelungen

- (1) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 Baunutzungsverordnung nicht zulässig.
- (2) Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist eine Wohnnutzung im Erdgeschoß nicht zulässig.
Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 östlich des festgesetzten mittleren Durchganges sowie im allgemeinen Wohngebiet WA 3 im westlichen Bereich zwischen der Straße U-1408 und dem festgesetzten zweiten Durchgang ist eine Wohnnutzung im Erdgeschoß nicht zulässig.
- (3) Von der Geschoßfläche, die auf die Wohnnutzung entfällt, ist - ausgenommen im WR 8 - ein Anteil von 10 % pro festgesetztem Baugebiet zur Errichtung von barrierefreien Wohnungen nach DIN 18025, Teil 2 zu verwenden.
- (4) Im WR 4 sind südlich angrenzend an das WA 2 in dem dort festgesetzten Bauraum von den zulässigen 1330 m² Geschoßfläche (GF) ca. 650 m² GF für eine Gemeinbedarfsnutzung Kindertagesstätte vorzusehen mit einer dazu-gehörigen Außenspielfläche von ca. 750 m².

§ 3

Nutzungsmaß

- (1) Sofern im Plan zusätzlich ein Terrassengeschoß zulässig ist, ist dieses als solches auszubilden. Es darf straßenseitig gegenüber einem Gebäude ohne Terrassengeschoß keine vergrößerten Abstandsflächen auslösen.
Die Grundfläche des Terrassengeschoßes darf maximal 60 % des darunterliegenden Geschosses betragen.
- (2) Im WA 2 ist einschließlich der Fläche für den Wochenmarkt, der Zufahrten, der Tiefgarage und der Gemeinschafts-stellplätze eine GRZ bis zu 0,9 zulässig.

§ 4

Bauweise

- (1) Die Bebauung im Planungsgebiet ist innerhalb der festgesetzten Bauräume durchgehend ohne Zwischenräume zu errichten.

- (2) Die viergeschossigen Gebäude parallel der Friedenspromenade in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind zu gliedern.
Mindestens die Einzelhäuser (Häuser mit getrenntem Treppenaufgang) sind versetzt anzuordnen.
- (3) Von der festgesetzten Lage und Breite bzw. Tiefe der Durchgänge bzw. Arkaden kann ausnahmsweise geringfügig abgewichen werden, wenn technische, verkehrliche oder gestalterische Gründe dies erfordern und öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

§ 5 Sozialer Wohnungsbau

In den reinen Wohngebieten WR 2 und WR 5 sind nur solche Wohngebäude zulässig, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten.

§ 6 Überbaubare Grundstücksflächen

Eine Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile um bis zu 2 m ist zulässig.

§ 7 Höhenentwicklung

Die festgesetzten Oberkanten in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 beziehen sich auf das Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen.

§ 8 Nebenanlagen

Außerhalb der Baugrenzen sind Nebenanlagen nur auf den hierfür festgesetzten Flächen mit einer Firsthöhe bis zu 3,00 m zulässig. Auf den Grundstücken der Kindertagesstätten sind solche Nebenanlagen auf dem gesamten Baugrundstück zulässig.

§ 9 Dachform

- (1) In den Gemeinbedarfsflächen Kindertagesstätte ist ausnahmsweise auch ein Pultdach zulässig.
- (2) Bei der Errichtung von Pultdächern ist eine Dachneigung von höchstens 10 Grad zulässig.
- (3) Bei Pultdächern sind zur jeweiligen Erschließungsseite der Gebäude keine oder nur geringe Dachüberstände zuge-lassen, an den übrigen Gebäudeseiten maximal 1,2 m.
- (4) Die Firstrichtung ist parallel zur Gebäudelängsseite anzuordnen. Die Pultdachtraufen sind auf der Erschließungsseite der Gebäude anzuordnen.
- (5) Für Nebenanlagen sind nur Pultdächer mit einer Neigung bis 10 Grad oder Flachdächer zulässig.
- (6) Die Terrassengeschosse im WR 2 und WR 5 können auch als Laternengeschosse ausgebildet werden.

§ 10 Tiefgaragen, Stellplätze, Rampen, Zu- und Ausfahrten

- (1) Die Gemeinschaftstiefgarage GTGa 1 ist einschließlich der Zu- und Ausfahrten eine Gemeinschaftsanlage für das reine Wohngebiet WR 1, für die Wohnnutzung im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sowie für die westlich der Straße U-1409 gelegene Gemeinbedarfsfläche - Kindertagesstätte.
- (2) Die Gemeinschaftstiefgarage GTGa 2 ist einschließlich der Zu- und Ausfahrten eine Gemeinschaftsanlage für die Wohnnutzung im allgemeinen Wohngebiet WA 2 und für das reine Wohngebiet WR 4 einschließlich der integrierten Kindertagesstätte.

- (3) Die Gemeinschaftstiefgarage GTGa 3 ist einschließlich der Zu- und Ausfahrt eine Gemeinschaftsanlage für die Wohnnutzung im allgemeinen Wohngebiet WA 3, für das reine Wohngebiet WR 5 sowie für die östlich der Straße U-1408 gelegene Gemeinbedarfsfläche - Kindertagesstätte.
- (4) Ausnahmsweise ist in den Gemeinbedarfsflächen Kindertagesstätte je ein oberirdischer Stellplatz zulässig, wenn die Tiefgarage nicht behindertengerecht an die Kindertagesstätte angebunden und im öffentlichen Straßenraum in zumutbarer Entfernung kein behindertengerechter Parkplatz vorhanden ist.
- (5) Die erforderlichen Stellplätze in den reinen Wohngebieten WR 3, WR 6 und im Nord- und Südteil des WR 7 sind jeweils in einer Tiefgarage, die innerhalb der festgesetzten Tiefgaragengrenzung zu errichten ist, unterzubringen. Ausnahmsweise kann für den südlichsten Baukörper im WR 7 eine eigene Tiefgarage errichtet werden.
- (6) Die erforderlichen Stellplätze in den reinen Wohngebieten WR 2 und WR 5 sind als oberirdische Stellplätze im Angerbereich der Straßen U-1408 und U-1409 und jeweils in einer Tiefgarage, die innerhalb der festgesetzten Tiefgaragengrenzung zu errichten ist, nachzuweisen.
- (7) Die Gemeinschaftsstellplatzanlage GST im WA 2 ist einschließlich der Zu- und Ausfahrten eine Gemeinschaftsanlage für die Nichtwohnnutzung in den Baugebieten WA 1, WA 2 und WA 3.
- (8) Die Stellplätze für die Gemeinbedarfsfläche Grundschule sind auf dem Grundstück nachzuweisen.
- (9) Die Tiefgaragenzufahrten im WA 1 und WA 2 sind jeweils mit einer Pergola zu kombinieren.
- (10) Bei Pflanzung von großen Bäumen auf Tiefgaragen ist eine Überdeckung mit fachgerechtem Bodenaufbau von mindestens 1,2 m vorzusehen, pro Baum in einem Bereich von mindestens 10 qm.
- (11) Ausnahmsweise kann von der Lage der festgesetzten Tiefgaragenrampen und der Zu- und Ausfahrten geringfügig abgewichen werden, wenn technische Gründe dies erfordern und die Abweichungen auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

§ 11

Immissionsschutz - Lärmschutz

- (1) Zum Schutz vor dem Verkehrslärm, der von der Friedenspromenade, den Straßen U-1408 und U-1409 und der Ottilienstraße ausgeht, sind bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Schallschutzvorkehrungen zu treffen.
- (2) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sowie in den reinen Wohngebieten WR 7 und WR 8 in den Gebäuden entlang der Ottilienstraße sind Wohnungen unzulässig, deren Aufenthaltsräume überwiegend auf der dem Verkehrslärm zugewandten Seite liegen.
- (3) Aufenthaltsräume in den Gebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sowie Aufenthaltsräume in den Gebieten

Gemeinbedarfsfläche - Kindertagesstätte 3

- WR 1 - Bauräume entlang der Straße U 1409 ohne südlichsten Bauraum
- WR 2 - alle Bauräume
- WR 3 - 5-geschossiger Baukörper, der der Straße U 1409 zugeordnet ist
- WR 4 - Bauräume entlang der Straße U 1408 ohne die 2 südlichsten Bauräume
- WR 5 - alle Bauräume
- WR 6 - 5-geschossiger Baukörper, der der Straße U 1408 zugeordnet ist
- WR 7 - und WR 8 - Bauräume entlang der Ottilienstraße

die sich zur Straße hin orientieren, sind gegen Außenlärm durch technische Vorkehrungen (z.B. Schallschutzfenster) so zu schützen, daß bei geschlossenen Türen und Fenstern am Tag ein Innenlärmpegel von 35 dB (A) und bei Nacht ein solcher von 30 dB (A) nicht überschritten wird.

Diese Innenlärmpegel dürfen bei Büroräumen um 5 dB (A), bei Gaststätten, Schafferräumen und vergleichbaren Räumen um 10 dB (A) höher liegen.

§ 12 Feuerstätten

Einzelfeuerstätten und handbeschickte Zentralheizungsanlagen, die mit festen Brennstoffen betrieben werden, sind unzulässig.

§ 13 Einfriedungen

- (1) Als Einfriedungen der Gemeinbedarfsflächen - Kindertagesstätte - sowie der Außenspielfläche der integrierten Kinder-tagesstätte 2 im WR 4 sind nur Holzlattenzäune bis 1,3 m Höhe zulässig.
- (2) Für die Gemeinbedarfsfläche - Grundschule - ist eine offene Einfriedung mit einer Höhe bis 1,5 m zulässig. Diese ist einzugrünen.
- (3) Bei Anhebung von den über Tiefgaragen errichteten Bewohnergärten im WR 1, 3, 4, 6 und 7 und im WA 1 und WA 3 sind als Einfriedungen Mauern einschließlich Spaliere bis zu einer Höhe von 2 m, gemessen vom niedrigeren Niveau des privaten Wohnweges, zulässig. Ansonsten gilt Abs. 4.
- (4) Eine Einfriedung der nicht unterbauten Bewohnergärten im WR 1, 2, 4, 5 und 7 ist durch Holzlattenzäune oder Schnitthecken aus Laubgehölzen bis 1,3 m Höhe zulässig, entlang der Versickerungsgräben allerdings nur auf der den Gebäuden zugewandten Seite.
- (5) Im WR 8 sind offene Einfriedungen bis 1,50 m Höhe zulässig.
- (6) In den Bereichen, die in den Absätzen 1 mit 5 nicht genannt werden, sind Einfriedungen unzulässig.

§ 14 Dienstbarkeiten

- (1) Neben den im Plan festgesetzten dinglichen Sicherungen zugunsten der Allgemeinheit ist für den im WA 2 zwischen den Straßen U-1408 und U-1409 gelegenen und süd-östlich an die Gemeinschaftsstellplatzanlage angrenzenden, als "wasserdurchlässige Fläche" festgesetzten Bereich, auch eine Dienstbarkeit zugunsten der Landeshauptstadt München für die Benutzung dieser Fläche zum Zwecke der Abhaltung eines Wochenmarktes zu bestellen.
- (2) Von der festgesetzten Lage und Breite der Dienstbarkeitsflächen kann ausnahmsweise geringfügig abgewichen werden, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

§ 15 Grünordnung

- (1) Die Bepflanzung der Freiflächen der Baugrundstücke, der öffentlichen Grünflächen und der öffentlichen Verkehrsflächen ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen zu erhalten.
Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
Die Pflanzgrößen betragen für große Bäume mindestens 20/25 cm Stammumfang, für mittelgroße und kleine Bäume mindestens 18/20 cm Stammumfang (ausgenommen Wildobst).
- (2) Für in Belagsflächen befindliche Bäume sind offene Baumscheiben von mindestens 10 m² zu verwenden. Ausnahmsweise sind auch überdeckte Baumscheiben zulässig, wenn dies aus funktionellen oder gestalterischen Gründen erforderlich ist.
Für Baumgräben ist eine Mindestbreite von 2,5 m vorzusehen.
- (3) Die "zu pflanzenden Gehölze" sind aus großen Laubbäumen der potentiell natürlichen Vegetation des Eichen-Hainbuchenwaldes (ohne Buche) mit überwiegendem Anteil an Eichen zusammensetzen. Je Gehölz ist mindestens ein großer Baum (Hochstamm) pro 100 qm zu pflanzen.
Diese Gehölze sind (einschließlich eines im Mittel 5-7 m breiten Randbereiches) als lichter Hochwald auf abgemagertem Standort zu entwickeln. Hierfür sind diese Flächen regelmäßig (1-2 x jährlich) zu mähen, wobei das Mähgut zu entfernen ist.
- (4) Für die festgesetzten Einzelbäume an den privaten Wohnwegen sind Zierobstgehölze (Hochstamm) zu verwenden.
- (5) Die mit "Flächen zu begrünen und zu bepflanzen" festgesetzten gehölzfreien Bereiche in den reinen Wohngebieten sind als Rasen- und Wiesenbereiche zu gestalten.
Für die Bäume, die als Hinweis dargestellt sind, sollen bei der Artenauswahl Wildkirschen besonders berücksichtigt werden.
- (6) Bewohnergärten dürfen ausschließlich auf den festgesetzten Flächen angelegt werden.

- (7) Geländemodellierungen sind unzulässig. Ausgenommen ist die Anhebung der Bewohnergärten auf den Tiefgaragen im WR 1, 3, 4, 6 und 7 und im WA 1 und WA 3 um bis zu 0,60 m gegenüber dem Niveau der öffentlichen Verkehrsflächen. Ausgenommen sind ferner Aufschüttungen und Abgrabungen in geringem Umfang in den Freibereichen der Kindertagesstätten und der Grundschule, den Spielplätzen in den öffentlichen Grünflächen, sowie in den allgemeinen Wohngebieten für die Pflanzung von großen Bäumen auf Tiefgaragen.
- (8) Die als "wasserdurchlässige Flächen" festgesetzten Bereiche sind als wassergebundene Decken oder mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden.
- (9) Das anfallende Niederschlagswasser ist oberflächlich in Sickermulden und Versickerungsgräben gemäß Festsetzung im Plan zu versickern, in den übrigen Bereichen auch über Rigolen.
- (10) Bei dem festgesetzten Anteil an barrierefrei zu errichtenden Wohnungen sind Hauptzugänge zu Gebäuden, Hauptwege innerhalb der Freiflächen sowie die Zugänge der Terrassen von den Wohnungen aus barrierefrei auszubilden.
- (11) Die vorgesehene Gestaltung der Freiflächen sowie die Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen für die in Abs. 3 genannten Gehölze sind vom Bauherrn in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der gemäß § 1 Abs. 5 der Bauvorschriftenverordnung (BauVorV) als Bestandteil des Bauantrages einzureichen ist.
- (12) Für die festgesetzten großen Bäume in den öffentlichen Grünflächen sind Eichen (*Quercus robur*), Hochstamm, zu verwenden.
- (13) In den im Plan als "Flächen parkartig zu begrünen" ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen ist bei der Artenauswahl die angrenzende Vegetationszusammensetzung (u.a. Roßkastanie, *Aesculus hippocastanum* und Eiche, *Quercus robur*) zu berücksichtigen.
- (14) In der im Plan als "Fläche landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen" ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche ist pro 300 m² ein Baum zu pflanzen. Es sind Wildobstarten (Hochstamm) zu verwenden. In den gehölzfreien Zonen sind Spiel- und Liegewiesen vorzusehen. Mindestens 15 % der öffentlichen Grünfläche, insbesondere im Übergang zum Wald, sind als extensive Wiesenflächen bzw. als Waldsaum auszubilden.
- (15) In der Ottilienstraße ist eine lockere Baumreihe aus Wildkirschen zwischen den Längsparkbuchten zu pflanzen.*
- (16) Von den Festsetzungen der Grünordnung kann in Lage und Fläche geringfügig abgewichen werden, sofern die grün-planerische Zielsetzung gewahrt bleibt und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

§ 16 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 12 Baugesetzbuch in Kraft.