

INTERNETFASSUNG - TEXTTEIL

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1408 a
der Landeshauptstadt München

Leschkircher Straße, Xaver-Weismor-Straße,
Güterumgehungsbahnlinie,
Thomas-Hauser-Straße und Bistritzer Weg

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

Satzungstext

des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1408 a
der Landeshauptstadt München

Leschkircher Straße, Xaver-Weismor-Straße,
Güterumgebungsbahnlinie, Thomas-Hauser-Straße

und Bistritzer Weg

vom 8.7.97

Die Landeshauptstadt München erläßt aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnG), 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 Leschkircher Straße, Xaver-Weismor-Straße, Güterumgebungsbahnlinie, Thomas-Hauser-Straße und Bistritzer Weg wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 31.01.1997, angefertigt vom Städtischen Vermessungsamt am 27.06.97 und diesem Satzungstext.

§ 2

Art der Nutzung

Im Allgemeinen Wohngebiet werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

§ 3

Maß der Nutzung

Im Allgemeinen Wohngebiet kann insgesamt das Maß der baulichen Nutzung von 7960 m² unter Zugrundelegung eines zulässigen 2/3 Dachgeschoßausbaus auf max. 10.600 m² Geschoßfläche erhöht werden.

§ 4

Sozialwohnungen

Auf der mit besonderen Hinweis <1> gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche des Allgemeinen Wohngebietes ist nur eine Wohnbebauung zulässig, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaues gefördert werden könnte.

§ 5

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Im Allgemeinen Wohngebiet ist bei einer Bebauung mit Hausgruppen je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig.

§ 6

Dachformen

- (1) Es sind nur Satteldächer mit einer Neigung zwischen 30 ° und 40 ° zulässig.
- (2) Für die Kindertagesstätte ist auch ein Flachdach oder ein flachgeneigtes Dach zulässig.

§ 7

Gemeinschaftstiefgarage und Stellplätze

- (1) Die nach Art. 58 BayBO erforderlichen Stellplätze für das Allgemeine Wohngebiet sind in Gemeinschaftstiefgaragen, die nur innerhalb der hierfür ausgewiesenen Bereiche sowie den unmittelbar daran angrenzenden Bauräumen zulässig sind, unterzubringen.
- (2) Die Gemeinschaftstiefgaragen (GTGa) sind einschließlich der jeweiligen Zu- und Ausfahrten Gemeinschaftsanlagen für die südlich und nördlich der Straße U-1407 gelegenen Bereiche des Allgemeinen Wohngebietes.
- (3) Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen sowie von den festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereichen für die Gemeinschaftstiefgaragen geringfügig abgewichen werden, wenn dies zur Herstellung einer den Anforderungen des Art. 58 BayBO entsprechenden Anlage erforderlich ist und öffentliche Belange nicht entgegenstehen.
- (4) Die Höhe der Decken der Tiefgaragen darf das Niveau der angrenzenden Leschkircher Straße bis zu 0,6 m überschreiten. In diesem Fall sind zum Ausgleich des Höhenunterschiedes zur Straße U-1407 die im Plan festgesetzten Mauern als Stützmauern zu errichten.
Die Decken der Tiefgaragen sind mindestens 0,6 m hoch mit einem fachgerechten Bodenaufbau zu überdecken.
- (5) Die für die Gemeinbedarfsfläche erforderlichen Stellplätze sind oberirdisch auf dem gesamten Baugrundstück zulässig.
- (6) Im Anschluß an das nordwestliche Ende der platzartigen Aufweitung der Straße U-1407 sind Stellplätze für Behinderte ausnahmsweise zulässig.

§ 8

Einfriedungen

- (1) Im Allgemeinen Wohngebiet sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen an der Leschkircher Straße sowie entlang der Hauszugangsbereiche Einfriedungen unzulässig.
- (2) Die Einfriedungen an der Straße U-1407 sind im Bereich der im Plan festgesetzten wasserdurchlässigen Flächen mindestens 2,5 m von den Straßenbegrenzungslinien abzurücken. Bei der Errichtung von mit einer der festgesetzten Mauern verbundenen Absturzsicherung kann der vorgenannte Mindestabstand unterschritten werden.
- (3) Bei einer nach § 7 Abs. 4 zulässigen Anhebung der Tiefgaragen sind als Einfriedungen der Reihenhauseckgärten zu begrünende Mauern einschließlich Spalieren bis zu einer Höhe von 2,1 m, gemessen vom niedrigeren Niveau des Straßenbereiches, zulässig.
- (4) Zur Abgrenzung der Reihenhauseckgärten untereinander sowie der Kindertagesstätte sind zu begrünende, offene Einfriedungen ohne Sockel bis 1,5 m Höhe zulässig.
- (6) Zwischen den Terrassen sind mit Rankgewächsen zu begrünende Sichtschutzblenden bis zu einer Höhe von 2 m und einer Breite von 3 m zugelassen.

§ 9

Feuerstätten

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

§ 10

Lärmschutz

- (1) Zum Schutz vor Bahnlärm sind bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen passive Schallschutzvorkehrungen zu treffen.

- (2) Aufenthaltsräume in Wohnungen und vergleichbar genutzte Räume sind gegen Außenlärm durch technische Vorkehrungen so zu schützen, daß bei geschlossenen Fenstern und Türen am Tag ein Innengeräuschpegel von 35 (dB)A und bei Nacht ein solcher von 30 (dB)A nicht überschritten wird. Diese Innengeräuschpegel können bei Büroräumen um 5 dB(A), bei Schalterräumen und vergleichbaren Räumen um 10 dB(A) überschritten werden.
- (3) Die Aufenthaltsräume in den Wohnungen dürfen nicht ausschließlich auf der der Güterumgehungsbahnlinie zugewandten Seite liegen.

§ 11 Erschütterungsschutz

Die Gebäude sind mit Schutzmaßnahmen gegen Erschütterungen durch die Güterumgehungsbahnlinie auszustatten.

Die bewertete Schwingstärke K_B darf gemäß DIN 4150 V - Teil 2 in Wohnungen und vergleichbaren Räumen die folgenden Werte nicht überschreiten:

tagsüber $K_B < 0,20$
nachts $K_B < 0,15$

§ 12 Grünordnung

- (1) Die Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen einschließlich der Tiefgaragendecke ist entsprechend den Festsetzungen der Grünordnung vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den Güteanforderungen des Bebauungsplanes zu entsprechen.
Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- (2) Die im Plan als zu pflanzen festgesetzten großen Bäume müssen eine Mindestpflanzgröße von 20-25 cm Stammumfang aufweisen.
Innerhalb der als "zu begrünen und zu bepflanzen" festgesetzten Flächen ist pro 200 m² der nicht überbauten Grundstücksflächen mindestens ein großer (Mindestpflanzgröße 20/25 cm Stammumfang) oder mittelgroßer (Mindestpflanzgröße 18/20 cm Stammumfang) Laubbaum zu pflanzen.
Sofern die zu pflanzenden Bäume nicht in die Vegetationsfläche gepflanzt werden können, sind offene Baumscheiben mit einer Mindestfläche von 16 m² herzustellen.
- (3) Die als "Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen" festgesetzten Bereiche sind dicht mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und extensiv zu pflegen.
- (4) Die im Plan als "wasserdurchlässige Fläche" festgesetzten Bereiche sind niveaugleich mit der Straße U-1407 herzustellen.
- (5) Das anfallende Niederschlagswasser ist im Allgemeinen Wohngebiet unter Ausnutzung der Filterwirkung des Oberbodens (z.B. über Sickermulden, -gräben oder Pflanzflächen) zu versickern, soweit dies ohne unverhältnismäßig großen technischen Aufwand möglich ist.
- (6) Falls innerhalb der Bauräume eine Fläche nicht bebaut wird, gilt hier die angrenzende Festsetzung des Grünordnungsplanes.
- (7) Von den Festsetzungen der Grünordnung kann in der Lage und Fläche geringfügig abgewichen werden, sofern die grünplanerische Zielsetzung gewahrt bleibt und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

§ 13 Inkrafttreten

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