

INTERNETFASSUNG - TEXTTEIL

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1833
der Landeshauptstadt München

Am Mitterfeld (westlich)
Truchthari-Anger (südlich)

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

Satzungstext

des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1833
der Landeshauptstadt München

Am Mitterfeld (westlich)
Truchthari-Anger (südlich)

vom 05.08.1999

Die Landeshauptstadt München erläßt aufgrund der §§ 9, 10 Abs. 1 und 12 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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

- (1) Für den Bereich Am Mitterfeld (westlich), Truchthari-Anger (südlich) wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung gemäß § 12 BauGB als Satzung erlassen.
- (2) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 09.03.1999, angefertigt vom Städtischen Vermessungsamt am 03.08.1999, und diesem Satzungstext.

§ 2

Nutzungsbeschränkungen

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 Baunutzungsverordnung nicht zulässig.

§ 3

Nutzungsmaß

- (1) Als zulässige Geschoßfläche (GF) wird für die Baugebiete festgelegt:

Allgemeines Wohngebiet	WA	13.800 m ²
Reines Wohngebiet	WR 1	7.100 m ²
Reines Wohngebiet	WR 2	3.020 m ²
Reines Wohngebiet	WR 3	1.080 m ²
Reines Wohngebiet	WR 4	4.200 m ²
Reines Wohngebiet	WR 5	800 m ²
Mischgebiet	MI	1.050 m ²
		31.050 m ²
Gemeinbedarf	Kindertagesstätte	750 m ²
Summe		
		31.800 m ²

Eine Überschreitung von bis zu 5 % der Geschoßfläche in den Baugebieten WR 1 - WR 4 und WA ist nur dann zulässig, wenn die Summe aller Geschoßflächen für Wohnungsbau 29.200 m² für die vorgenannten Gebiete nicht überschreitet. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der zulässigen Geschoßfläche ganz mitzurechnen.

- (2) Als zulässige Grundflächen werden festgesetzt:

		Überbauung	Nebenanlagen, Gebäudeteile und sonstige bauliche Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO
Allgemeines Wohngebiet	WA	6.100 m ²	2.750 m ²
Reines Wohngebiet	WR 1	4.050 m ²	1.970 m ²
Reines Wohngebiet	WR 2	2.150 m ²	620 m ²
Reines Wohngebiet	WR 3	700 m ²	200 m ²
Reines Wohngebiet	WR 4	2.510 m ²	1.350 m ²
Reines Wohngebiet	WR 5	420 m ²	160 m ²
Mischgebiet	MI	580 m ²	600 m ²
Gemeinbedarf Kindertagesstätte		970 m ²	180 m ²

Eine Überschreitung von bis zu 5 % der Grundfläche in den Baugebieten WR 1 - WR 4 und WA ist nur dann zulässig, wenn die Summe aller Grundflächen für Wohnungsbau 15.510 m² für die vorgenannten Gebiete nicht überschreitet und die Regelungen der §§ 17 und 19 BauNVO eingehalten werden.

- (3) Im Rahmen der Gehrechte von der Straße Am Mitterfeld zur im Planungsgebiet liegenden Grünfläche zu erstellende Durchgänge werden auf die Geschoßfläche nicht angerechnet.

§ 4 Höhenentwicklung

- (1) Die Erdgeschoßfußbodenhöhe im Allgemeinen Wohngebiet WA wird auf maximal 1,10 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Fußweg) festgesetzt.
- (2) Für die traufseitigen Wandhöhen gelten nachfolgende Obergrenzen.

Bezugshöhe ist die jeweils anschließende Verkehrsfläche. Für das Baugebiet WR 4 gilt die Santrigelstraße als anschließende Verkehrsfläche.

Allgemeines Wohngebiet WA:	12,55 m
Reine Wohngebiete WR 1 - WR 5 und Mischgebiet MI:	8,20 m

§ 5 Abstandsflächen

- (1) In den Baugebieten WR 2 und WR 3 sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO einzuhalten.
- (2) Bei der Errichtung von Hausgruppen im WR 1 sind zwischen den äußeren Kopfhäusern dieser Hausgruppen jeweils nur Abstandsflächen mit einer Tiefe von insgesamt 5 m erforderlich.

§ 6
Baugestaltung

- (1) Anstelle eines möglichen Dachgeschoßausbaus über dem jeweils höchstzulässigen Vollgeschoß ist die Errichtung eines Terrassengeschosses zulässig, dessen Grundfläche zwei Drittel der Geschoßfläche des unmittelbar darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten darf. Das vorgegebene Maß der Nutzung darf dadurch nicht überschritten werden (§ 3 Abs. 1 Satz 3).
- (2) Bei Errichtung eines Terrassengeschosses entsprechend Abs. 1 darf die jeweils zulässige Zahl der Vollgeschosse insoweit überschritten werden.

§ 7
Nebenanlagen

- (1) Außerhalb der Baugrenzen sind Nebenanlagen nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
- (2) Gartenhäuser im Baugebiet WR 1 (Reihenhäuser) sind auf einer Tiefe von 2,5 m nur entlang der südlichen Grundstücksgrenze der künftigen Parzellen zulässig; max. Höhe 2,5 m, max. Länge 3,0 m, mit Pultdach.
- (3) Auf dem Gemeinbedarfsgrundstück Kindertagesstätte sind Nebenanlagen auf dem gesamten Baugrundstück zulässig.

§ 8
Dachform

- (1) Zulässig sind alle Arten von geneigten Dächern auch in Verbindung mit Dachterrassen.
- (2) Im Mischgebiet MI sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung bis zu 30 ° zulässig.
- (3) Im Allgemeinen Wohngebiet WA, im Reinen Wohngebiet WR 1 (nur Gebäude am Truchthari-Anger) und im Reinen Wohngebiet WR 4 sind nur Pultdächer und artverwandte Dächer (Grabendächer) zulässig.
- (4) Die Firstrichtung ist parallel zur Gebäudelängsseite vorzusehen.
Bei Pultdächern sind die Traufen auf der Erschließungsseite der Gebäude anzuordnen.
- (5) Die Dacheindeckung kann aus Dachsteinen oder Blech bestehen.

§ 9
Tiefgaragen, Stellplätze, Rampen, Zu- und Ausfahrten

- (1) Tiefgaragenrampen sind zu überdachen und seitlich zu schließen.
- (2) Ausnahmsweise kann von der Lage der festgesetzten Tiefgaragenrampen und der Zu- und Ausfahrten abgewichen werden, wenn technische Gründe dies erfordern und die Abweichungen auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.
- (3) Die Höhe der Decken der Tiefgaragen im WA darf das Niveau der angrenzenden Straße Am Mitterfeld bis zu 0,5 m überschreiten. Die Decken der Tiefgaragen sind mindestens 0,6 m hoch mit einem fachgerechten Bodenaufbau zu überdecken.
- (4) Die für die Kindertagesstätte erforderlichen Stellplätze sind auf eigenem Grundstück oberirdisch zu errichten.

§ 10
Immissionsschutz - Lärmschutz

(1) Folgende Bereiche liegen im Lärmeinwirkungsbereich der Straße Am Mitterfeld:

- a) WA und MI.
- b) WR 1 nördliche Gebäude am Truchthari-Anger sowie die östlichsten Häuser der beiden südlich davon gelegenen Reihenhausezeilen.

In diesen Bereichen sind bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen technische Vorkehrungen nach Tabelle 8 der DIN 4109, November 1989, zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen.

Für die Festsetzung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind für die genannten Bereiche folgende Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt:

Bereich a)	Lärmpegelbereich	V
Bereich b)	Lärmpegelbereich	III

(2) Entlang der Straße Am Mitterfeld sind Wohnungen unzulässig, deren Aufenthaltsräume ausschließlich oder überwiegend auf der dem Verkehrslärm zugewandten Seite liegen.

Ist eine entsprechende Grundrißgestaltung technisch nicht möglich, können verglaste oder teilverglaste Balkone oder auch Schalldämmlüfter vorgesehen werden.

§ 11
Einfriedungen

(1) Im Allgemeinen Wohngebiet WA, im Reinen Wohngebiet WR 1 (nur Gebäude am Truchthari-Anger) sowie im Reinen Wohngebiet WR 4 sind Einfriedungen mit Ausnahmen von Hecken für Wohnungsgärten nicht zulässig.

(2) Im Reinen Wohngebiet WR 1 (Reihenhäuser), WR 2, WR 3, WR 5 und im MI sind offene sockellose Einfriedungen bis 1,2 m Höhe zulässig. Die Einfriedungen sind zu hinterpflanzen.

Im Vorgarten des MI und entlang der Hauszugänge der Reihenhäuser im WR 1 sind keine Einfriedungen zulässig.

(3) Die Einfriedung des Gemeinbedarfsgrundstückes (Kindertagesstätte) kann mit offener sockelloser Einfriedung mit einer Höhe von bis zu 1,3 m zu erfolgen.

§ 12
Dienstbarkeiten

Von den festgesetzten Lagen und Breiten der Dienstbarkeitsflächen kann geringfügig abgewichen werden, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

§ 13
Brennstoffe

Im Baugebiet WA ist in den zweigeschossigen Baukörpern die Verwendung fester Brennstoffe zu Heizzwecken ausgeschlossen.

§ 14
Grünordnung

- (1) Die Bepflanzung der Freiflächen der Baugrundstücke ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen auszuführen bzw. zu erhalten.
Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.
Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.

- (2) Die privaten Freiflächen der Baugebiete WA, WR 1 (Geschoßwohnungsbau) und WR 4, des Reinen Wohngebietes WR 5, des Mischgebietes MI und der Gemeinbedarfsfläche sind pro angefangene 200 m² unbebauter Fläche mit je einem Baum entsprechend den Pflanzlisten zu bepflanzen. Es sind überwiegend große und mittlere Bäume zu pflanzen.

Die privaten Freiflächen der Baugebiete WR 2 und WR 3 sind, soweit im Planteil keine anderweitigen Festsetzungen getroffen wurden, pro Grundstück bzw. Hausanteil mit einem mittleren Baum zu bepflanzen.

Die privaten Freiflächen des Gebietes WR 1 (Reihenhäuser) sind pro Grundstück bzw. Hausanteil mit einem kleinen Baum zu bepflanzen.

Vorhandene und im Plan als zu pflanzen festgesetzte Gehölze können angerechnet werden.

- (3) Folgende Arten werden für Baumpflanzungen auf den bebaubaren privaten Flächen festgesetzt:

Große Bäume:

- Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
- Birke	Betula pendula
- Eiche	Quercus robur
- Esche	Fraxinus excelsior
- Spitz-Ahorn	Acer platanoides
- Winter-Linde	Tilia cordata

Mittlere Bäume:

- Eberesche	Sorbus aucuparia
- Feld-Ahorn	Acer campestre
- Hainbuche	Carpinus betulus
- Mehlbeere	Sorbus aria
- Zitter-Pappel	Populus tremula
- Vogel-Kirsche	Prunus avium
- Obstbäume	Hochstämme

Kleine Bäume:

- Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
- Apfeldorn	Crataegus lavalleyi
- Rotdorn	Crataegus x laevigata 'Paul's Scarlet'
- Scharlachdorn	Crataegus prunifolia
- Wildapfel	Malus in Sorten
- Wildbirne	Pyrus calleryana
- Zierkirschen	Prunus in Sorten

Die Pflanzgrößen betragen für große Bäume mindestens 20/25 cm Stammumfang, für mittlere Bäume mindestens 18/20 cm Stammumfang, für kleine Bäume und Obstbäume mindestens 16/18 cm Stammumfang, gemessen jeweils in 1 m Höhe (Hochstämme).

Wo erforderlich, ist ein stabiler Anfahrtsschutz vorzusehen.

- (4) Bei in Belagsflächen integrierten Bäumen sind offene Baumscheiben von mindestens 16 m² auszubilden. In begründeten Fällen sind auch überdeckte Baumscheiben zulässig, wenn dies aus funktionellen oder gestalterischen Gründen erforderlich ist. Für Baumgräben ist eine Mindestbreite von 2,5 m vorzusehen.

- (5) Wege und Stellplatzflächen sind, soweit technisch möglich, wasserdurchlässig auszubilden.
- (6) Im WA und WR 4 ist das Niederschlagswasser, soweit technisch möglich, über Versickerungsbereiche entsprechend den Festsetzungen im Plan oberflächlich zu versickern.
- (7) Die Ausgleichsflächen werden im Plan als "Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen" festgesetzt. Die Planung dieser Flächen und der öffentlichen Grünfläche ist mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Baureferat Gartenbau abzustimmen. Geeignete Pflegemaßnahmen sind festzulegen.
- Folgende Leitbilder werden der Planung zu Grunde gelegt:
- offene Wiesenflächen mit Kirschhain im Nordosten
 - Retentionsfläche mit offenen Bodenflächen, Schlehen-Liguster-Gebüsch und einzelnen Großbäumen wie Eschen, Espen und Birken westlich und nördlich des WAs
 - zentraler Wiesenanger mit nutzbarer Rasenfläche
 - Zone östlich WR 1 mit einzelnen Bäumen wie Eichen, Espen und Birken mit Förderung eines naturnahen Unterwuchses
 - Übergangszone zwischen Kindertagesstätte und WR 4 als zweischürige Wiese mit Obstbäumen.
- (8) In der verlängerten Santrigelstraße und an der Südseite des Truchthari-Angers sind Baumreihen integriert in den Parkierungsstreifen zu pflanzen.
- | | |
|------------------------------|----------------|
| Verlängerte Santrigelstraße: | mind. 15 Stück |
| Truchthari-Anger: | mind. 5 Stück |
- (9) Von den Festsetzungen der Grünordnung kann in Lage und Fläche geringfügig abgewichen werden, sofern die grünplanerische Zielsetzungen gewahrt bleiben und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

§ 15
Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch in Kraft.