

## INTERNETFASSUNG - TEXTTEIL

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1758a  
der Landeshauptstadt München

Truderinger Str. (südlich), Friesenstr. (westlich),  
Kreillerstr. (beidseits), Bajuwarenstr. (beidseits),  
St.-Augustinus-Str. (nördlich),  
Forellenstr. (östlich) und Elritzenstr. (östlich)

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

## Satzungstext

des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1758a  
der Landeshauptstadt München

Truderinger Str. (südlich), Friesenstr. (westlich), Kreillerstr. (beidseits),  
Bajuwarenstr. (beidseits), St.-Augustinus-Str. (nördlich),  
Forellenstr. (östlich) und Elritzenstr. (östlich)

vom 11.05.2005

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. 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

#### Bebauungsplan mit Grünordnung

- (1) Für den Bereich zwischen Truderinger Straße (südlich), Friesenstraße (westlich), Kreillerstraße (beidseits), Bajuwarenstraße (beidseits), St.-Augustinus-Straße (nördlich), Forellenstraße (östlich) und Elritzenstraße (östlich) wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 29.03.2005, angefertigt vom Städtischen Vermessungsamt am 04.05.2005, und diesem Satzungstext.
- (3) Die vom vorliegenden Plan erfassten Teile der für das Planungsgebiet geltenden, gemäß § 173 Abs. 3 Bundesbaugesetz (BBauG) übergeleiteten Bebauungspläne werden durch diesen Bebauungsplan Nr. 1758a verdrängt.

### § 2

#### Art der Nutzung

- (1) In allen Reinen Wohngebieten sind die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zulässig.
- (2) In allen Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.  
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 9 ist im nördlichen Bauraum ausschließlich die Unterbringung einer Einrichtung für quartiersbezogene Bewohnerarbeit (Bewohnertreff) zulässig.
- (3) Die Allgemeinen Wohngebiete
  - WA 5.1 und WA 5.2 sowie
  - WA 9.1 und WA 9.2sind je ein Baugebiet im Sinne des § 4 der BauNVO.
- (4) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 8 sind in den Erdgeschossen der am Platzbereich an der Bajuwarenstraße zugeordneten Gebäude Wohnnutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig, sofern öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

- (5) In den Kerngebieten sind die allgemein zulässigen Tankstellen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO und die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig. § 20 der Satzung bleibt hiervon unberührt.
- (6) In den Kerngebieten sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.
- (7) Im eingeschossigen südlichen Gebäudeteil des Kerngebietes MK 1 sind ausschließlich Einzelhandelsbetriebe zulässig.
- (8) Im Kerngebiet MK 3 dürfen ab dem zweiten Obergeschoss 1.360 m<sup>2</sup> der maximal zulässigen Geschossfläche für Wohnnutzungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO genutzt werden. In den Kerngebieten MK 1, MK 2 und MK 4 sind die ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.
- (9) Im Gewerbegebiet GE sind nur Gewerbebetriebe aller Art (§ 8 Abs. 2, Nr. 1, 1. Alternative BauNVO) zulässig. Diese dürfen nicht luftbelastend oder geruchsbelästigend sein.
- (10) Im Gewerbegebiet GE sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen nur zulässig, wenn sie zur Ausführung des Gewerbebetriebes erforderlich sind und eine Nutzung durch die Allgemeinheit ausgeschlossen ist.
- (11) Im Gewerbegebiet GE sind die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.
- (12) Die Gemeinbedarfsfläche „Sozialbürgerhaus, Volkshochschule, Bibliothek, Jugendarbeit, Bürgerbüro“ dient der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen, die alle damit zusammenhängenden Zwecke erfüllen.  
Im Erdgeschoss sind angrenzend an die Fläche an der Truderinger Straße, für die ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt wird, auch Ladengeschäfte und gastronomische Einrichtungen zulässig.
- (13) Die Gemeinbedarfsflächen „Kindertagesstätte“ dienen der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen für Kindertagesstätten.  
Auf den Freiflächen der Gemeinbedarfsflächen „Kindertagesstätte“ sind jeweils die notwendigen Stellplätze, Spieleinrichtungen und ein Nebengebäude mit bis zu 20 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig.

### § 3 Maß der Nutzung

- (1) In allen Baugebieten sind die Flächen der Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als den Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche voll mitzurechnen.
- (2) Die in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächen GR beinhalten die Flächen von an das Gebäude angebauten Terrassen.
- (3) In folgenden Baugebieten darf die zulässige Grundfläche (GR) durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nrn. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen um die folgenden Werte maximal überschritten werden:

im Reinen Wohngebiet	WR 1	um 1.645 m <sup>2</sup>	(bis GRZ 0,73),
im Reinen Wohngebiet	WR 2	um 2.340 m <sup>2</sup>	(bis GRZ 0,63),
im Reinen Wohngebiet	WR 3	um 2.810 m <sup>2</sup>	(bis GRZ 0,60),
im Reinen Wohngebiet	WR 4	um 185 m <sup>2</sup>	(bis GRZ 0,39),
im Reinen Wohngebiet	WR 5	um 1.050 m <sup>2</sup>	(bis GRZ 0,52),
im Reinen Wohngebiet	WR 6	um 5.710 m <sup>2</sup>	(bis GRZ 0,70),

im Reinen Wohngebiet	WR 7	um 1.850 m <sup>2</sup>	(bis GRZ 0,67),
im Reinen Wohngebiet	WR 8	um 1.380 m <sup>2</sup>	(bis GRZ 0,67),
im Reinen Wohngebiet	WR 11	um 2.320 m <sup>2</sup>	(bis GRZ 0,70),
im Allgemeinen Wohngebiet	WA 1	um 1.550 m <sup>2</sup>	(bis GRZ 0,63),
im Allgemeinen Wohngebiet	WA 2	um 1.200 m <sup>2</sup>	(bis GRZ 0,68),
im Allgemeinen Wohngebiet	WA 3	um 1.760 m <sup>2</sup>	(bis GRZ 0,59),
im Allgemeinen Wohngebiet	WA 4	um 1.730 m <sup>2</sup>	(bis GRZ 0,76),
bei Aufnahme der pflichtigen Stellplätze der angrenzenden Schule		um 1.900 m <sup>2</sup>	(bis GRZ 0,80),
im Allgemeinen Wohngebiet	WA 5.1	um 1.990 m <sup>2</sup>	(bis GRZ 0,76),
im Allgemeinen Wohngebiet	WA 7	um 2.200 m <sup>2</sup>	(bis GRZ 0,69),
im Allgemeinen Wohngebiet	WA 8	um 5.350 m <sup>2</sup>	(bis GRZ 0,69),
im Allgemeinen Wohngebiet	WA 9.1	um 2.320 m <sup>2</sup>	(bis GRZ 0,69),
im Allgemeinen Wohngebiet	WA 10	um 3.520 m <sup>2</sup>	(bis GRZ 0,66),
im Kerngebiet	MK 1	um 1.000 m <sup>2</sup>	(bis GRZ 0,90),
im Kerngebiet	MK 2	um 980 m <sup>2</sup>	(bis GRZ 0,79),
im Kerngebiet	MK 3	um 2.450 m <sup>2</sup>	(bis GRZ 0,80),
im Kerngebiet	MK 4	um 880 m <sup>2</sup>	(bis GRZ 0,69).

- (4) Die zulässige Geschossfläche darf ausnahmsweise überschritten werden durch die Geschossfläche der Überbauungen von öffentlichen Verkehrsflächen;
- von Tiefgaragenzu- und -ausfahrten, die im Gebäude angeordnet werden;
  - der Zwischenbauten ZB in den Allgemeinen Wohngebieten WA 9 und WA 10;
  - von erdgeschossig in Gebäude integrierte Nebenanlagen für Kinderwagen-, Fahrrad- und Müllabstellplätze;
  - von Gemeinschaftsräumen (höchstens 1 m<sup>2</sup>/Einwohner), sofern sichergestellt ist, dass diese Räume auf Dauer für diesen Zweck zur Verfügung stehen werden.
  - einer Einrichtung für quartiersbezogene Bewohnerarbeit (Bewohnertreff) im Allgemeinen Wohngebiet WA 8 im Platzbereich an der Bajuwarenstraße.
- (5) Die im nördlichen Bauraum des Allgemeinen Wohngebietes WA 9.1 zulässige Einrichtung für quartiersbezogene Bewohnerarbeit (Bewohnertreff) darf eine Geschossfläche von 200 m<sup>2</sup> und eine Grundfläche von 180 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- (6) In der Gemeinbedarfsfläche Grundschule darf die zulässige Grundfläche (GR) durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nrn. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen um maximal 7.000 m<sup>2</sup> (bis GRZ 0,63) überschritten werden.

#### § 4

##### Höhenentwicklung, Wandhöhen

- (1) Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens der an die Kreillerstraße und die Bajuwarenstraße angrenzenden Wohngebäude in den Allgemeinen Wohngebieten darf höchstens 90 cm über dem gemittelten Niveau der Gehsteigoberkante (Hinterkante Gehbahn) liegen.
- (2) Bezugspunkte der im Plan festgesetzten Wandhöhen in Metern als Höchstmaß sind die Gehsteigoberkanten (Hinterkante Gehbahn) der jeweils angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen.
- Die im Plan festgesetzten Wandhöhen beziehen sich für
- das Gewerbegebiet GE auf die Höhe der Hinterkante Gehbahn der angrenzend Kreillerstraße (Bezugspunkt 527,85 m über NN),
  - die Grundschule an der Forellenstraße auf die Höhe der Hinterkante Gehbahn der angrenzenden Forellenstraße (Bezugspunkt 528,70 m über NN).

§ 5  
Überbaubare Grundstücksflächen (Bauraum)

- (1) Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Terrassen vor den Erdgeschosswohnungen in einer Tiefe bis zu 3 m überschritten werden.
- (2) Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Erker, Treppen, Vordächer und Lichtschächte überschritten werden:
  - bei Gebäuden mit bis zu drei Vollgeschossen in einer Tiefe bis zu max. 1,5 m;
  - bei Gebäuden mit mindestens vier Vollgeschossen in einer Tiefe bis zu max. 2 mIm Reinen Wohngebiet WR 7 ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Erker und Balkone ausgeschlossen.
- (3) Balkone und Erker dürfen - außer im WR 7 - die festgesetzten Baugrenzen überschreiten
  - in einer Länge von maximal jeweils 30 % der Gebäudefrontlänge bei Gebäuden mit einer durch den Bauraum bestimmten maximalen Gebäudefront von 20 m;
  - in einer Länge von maximal jeweils 25 % der straßenabgewandten Gebäudefrontlänge bei Gebäuden mit einer durch den Bauraum bestimmten maximalen Gebäudefront von mehr als 20 m.
  - in einer Länge von maximal jeweils 20 % der straßenzugewandten Gebäudefrontlänge bei Gebäuden mit einer durch den Bauraum bestimmten maximalen Gebäudefront von mehr als 20 m.
- (4) Die Terrassen und die untergeordneten Bauteile gemäß Ziffer (2) und (3) müssen dabei einen Abstand von mindestens 3 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
- (5) Zwischen dem Hauptbaukörper der Grundschule an der Forellenstraße und der Sporthalle sind über der Ebene des ersten Vollgeschosses
  - ein überdachter oder geschlossener Verbindungsgang und
  - zwei durchgängige Vordächer in Verlängerung der Gebäudelängsseiten in einer Breite von maximal 3,00 m und einer maximalen Traufhöhe von 6,8 m bezogen auf den Höhenfestpunkt 528,70 m über NN zulässig.

§ 6  
Bauweise

- (1) Ist durch Planzeichen eine geschlossene Bebauung festgesetzt, so ist die Bebauung entlang der nächst angrenzenden Straßen in voller Länge des Bauräume einschließlich der Überbauungen von Verkehrsflächen durchgehend ohne Zwischenräume zu errichten.
- (2) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 8, WA 9.1 und WA 10 sind die Gebäude entlang der Bauwarenstraße zusammen mit den Zwischenbauten ZB und/oder Lärmschutzwänden jeweils in ganzer Länge durchgehend ohne Zwischenräume zu errichten.

§ 7  
Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten

- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 sowie in den Reinen Wohngebieten WR 4 und WR 5 sind in folgenden Bauräumen pro Gebäude maximal vier Wohneinheiten zulässig:
- in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 in den Bauräumen entlang der Friesenstraße
  - im Reinen Wohngebiet WR 4 in beiden Bauräumen
  - im Reinen Wohngebiet WR 5 in den drei nördlichen Bauräumen.

§ 8  
Überbauungen, Durchfahrten, Durchgänge

- (1) Die Überbauung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen müssen eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4,70 m einhalten. Sie können die First- und Traufhöhen der angrenzenden Baukörper um bis zu 2,0 m überschreiten.
- (2) Die Gebäudedurchgänge über den mit einem dinglich zu Gunsten der Allgemeinheit zu sichernden Geh-, Radfahr- und/oder Fahrrecht für einen beschränkten Personenkreis versehenen Wege in den Baugebieten WA 4, WA 7, WA 8 und WA 10 sind jeweils mit einer lichten Durchgangshöhe von mindestens 2,8 m herzustellen.
- (3) Die Überbauung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zwischen den Baugebieten MK 1 und der Gemeinbedarfsfläche Sozialbürgerhaus, Volkshochschule, Bibliothek, Bürgerbüro und Jugendarbeit ist Bestandteil des Baugebietes MK 1.
- (4) Die Überbauung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zwischen den Baugebieten WA 7 und WA 8 ist Bestandteil des Baugebietes WA 8.

§ 9  
Bauliche Gestaltung

- (1) In den jeweils mit zwei Vollgeschossen festgesetzten Bauräumen in den Reinen Wohngebieten WR 2 und WR 3 sind nur Baukörper mit einer Hauptgebäuelänge bis maximal 33 m zulässig.
- (2) Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist der Hauptbaukörper mindestens zweimal durch durchgängige Gebäuderücksprünge mit einer Tiefe von mindestens 2 m zu gliedern.  
Bei der Errichtung eines Gebäudes mit Laubengangerschließung gilt dies nicht für den vorgelagerten Erschließungsbereich.
- (3) Die durch Planzeichen festgesetzten Satteldächer sind mit einer Dachneigung zwischen 25 Grad und 40 Grad zulässig.
- (4) Flach geneigte Dächer (Pulldächer) sind mit einer Dachneigung von maximal 10 Grad auszubilden.
- (5) Der höchste Punkt von zurückgesetzten obersten Vollgeschossen darf die Oberkante der Rohbetondecke des darunter liegenden Vollgeschosses an keiner Stelle um mehr als 4 m überschreiten.
- (6) Von den festgesetzten Abgrenzungen unterschiedlicher Höhenentwicklung sind geringfügige Überschreitungen bis zu 1,5 m zulässig.  
Dabei darf ein Mindestabstand von 1,5 m von den festgesetzten Abgrenzungen unterschiedlicher Höhenentwicklung bis zur Gebäudeaussenkante des darunter liegenden Geschosses nicht unterschritten werden. Dies gilt nicht für Treppenhäuser.
- (7) Die Höhe des Kniestocks, definiert durch den Abstand zwischen Oberkante der Rohdecke des letzten Vollgeschosses und dem Schnittpunkt der aufsteigenden Wand (Gebäudeinnenkante) mit der Unterkante der tragenden Dachkonstruktion, darf 40 cm nicht überschreiten. Die Kniestockregelung gilt nicht für Satteldächer.
- (8) Dachgauben sind ab einer Neigung von 30° zulässig.
- (9) Antennen und Sendemasten müssen zu den Straßenbegrenzungslinien der Kreillerstraße einen Abstand von mindestens 12 m einhalten.

## § 10 Dachaufbauten

- (1) Technisch notwendige Dachaufbauten sind nur zulässig auf Gebäuden, für die ein Flachdach oder flach geneigtes Dach festgesetzt ist. Sie dürfen eine Grundfläche von maximal 15 % des unmittelbar darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten.
- (2) In den Kerngebieten MK 2, MK 3, MK 4, im Gewerbegebiet GE und im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 dürfen Dachaufbauten eine Höhe von 3 m über der Oberkante Rohdecke des letzten Geschosses nicht überschreiten.
- (3) In allen anderen Baugebieten dürfen technische Dachaufbauten eine Höhe von 1,5 m über der Oberkante Rohdecke des letzten Geschosses nicht überschreiten.
- (4) Soweit Dachaufbauten zulässig sind, müssen sie allseitig mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudetraufe des unmittelbar darunter liegenden Geschosses zurücktreten.  
Aufzugsüberfahrten müssen straßenseitig mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudetraufe des unmittelbar darunter liegenden Geschosses zurücktreten.  
Beidseits der Kreillerstraße müssen Dachaufbauten einen Abstand von mindestens 5 m zur straßenseitigen Gebäudekante einhalten.
- (5) Technische Dachaufbauten sind, soweit mit ihrer Funktion vereinbar, einzuhausen.

## § 11 Abgrabungen

- (1) Abgrabungen sind nur im geringen Umfang zulässig.
- (2) Abgrabungen an den straßenseitigen und seitlichen Außenwänden sind unzulässig. An der rückwärtigen Außenwand sind sie in untergeordnetem Umfang zulässig, wenn sie nicht der Belichtung einer selbständigen Wohn-, Büro- oder Gewerbenutzung dienen.

## § 12 Aufschüttungen

- (1) Die Geländeoberkante des Planungsgebiets ist durch Nivellierung der Höhen den Ausgangskoten der angrenzenden Bajuwarenstraße, Forellenstraße, Kreillerstraße, St.- Augustinus-Straße anzugleichen.
- (2) Aufschüttungen im geringen Umfang sind für Spielbereiche in den öffentlichen Grünflächen, den Freiflächen der Kindertagesstätten und der Schule zulässig.
- (3) Aufschüttungen bis zu 0,8 m sind in direkter Verbindung mit Kinderspielplätzen gemäß Art. 8 BayBO auf privaten Freiflächen zulässig.
- (4) Aufschüttungen sind bis auf die in den Absätzen 1-3 genannten Punkte sowie den im Plan festgesetzten Rodelhügel nicht zulässig.

## § 13 Nebenanlagen

- (1) Nebenanlagen sind auf dem gesamten Baugrundstück zulässig; ausgenommen sind die Bereiche zwischen Straßenbegrenzungslinien und Gebäude sowie zwischen Hauszuwegung und Gebäude.

- (2) In den Bereichen von Wohnbebauung, bei der es sich nicht um Geschosswohnungsbau handelt, werden Gartenhäuser bis zu einer Grundfläche von maximal 7 m<sup>2</sup> und einer Wandhöhe von maximal 2,3 m zugelassen. Die Gartenhäuser sind an der rückwärtigen Grundstücksgrenze zu errichten und möglichst an das Gartenhaus des seitlichen Nachbargrundstücks zu bauen. Bei Hausgruppen und Doppelhäusern sind Gartenhäuser auch zulässig bei aneinander gebauten Terrassen in Verbindung mit Sichtschutzelementen gleicher Höhe. Im diesem Fall dürfen sie eine Grundfläche von maximal 2 m<sup>2</sup> und eine Wandhöhe von maximal 2,3 m nicht überschreiten. Die Gesamtlänge (Tiefe) mit Sichtschutz darf 4 m nicht überschreiten.
- (3) Im Geschosswohnungsbau sind bei den dem Erdgeschoss zugeordneten Wohnungsgärten Gartenhäuser bis zu einer Grundfläche von 2 m<sup>2</sup> und einer Wandhöhe von maximal 2,3 m zulässig bei aneinander gebauten Terrassen in Verbindung mit Sichtschutzelementen gleicher Höhe, wobei die Gesamtlänge (Tiefe) mit Sichtschutz 4 m nicht überschreiten darf.
- (4) Im Geschosswohnungsbau sind Abstellräume/-anlagen für Fahrräder, Kinderwagen und Mülltonnen möglichst im Gebäude selbst oder im baulichen Zusammenhang damit im Bauraum unterzubringen.

#### § 14 Einfriedungen

- (1) Es sind nur sockellose (Bodenfreiheit: 10 cm) offene Einfriedungen zulässig.
- (2) Bei Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern sowie im Kerngebiet MK 1 sind entlang der Grundstücksgrenzen nur Einfriedungen mit einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig.
- (3) Als Grundstückseinfriedungen des Geschosswohnungsbaus, der Kerngebiete MK 2, MK 3 und MK 4 sowie der Gemeinbedarfsfläche Sozialbürgerhaus, Volkshochschule, Bibliothek, Jugendarbeit, Bürgerbüro sind nur Hecken zulässig.
- (4) Im Geschosswohnungsbau sind für die dem Erdgeschoss zugeordneten Wohnungsgärten Einfriedungen bis maximal 1,0 m Höhe oder Hecken zulässig.
- (5) Nicht eingefriedet werden dürfen:
  - Vorgärten zwischen Zuwegungen und Gebäude (Hauszugangsseite) und Straßenbegrenzungslinien und Gebäude mit einer Tiefe bis zu 3 m;
  - die Vorgärten in den Kerngebieten MK 1, MK 2 und MK 3 entlang der Kreillerstraße und die mit einem Geh- und Leitungsrecht dinglich zu sichernden Flächen entlang der Erschließungsstraßen U-1546 und U-1547;
  - die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dinglich zu sichernden platzartigen Aufweitungen südlich der Truderinger Straße und westlich der Bajuwarenstraße.
- (6) Im Geschosswohnungsbau sowie für Reihen- und Doppelhausgärten sind an den Terrassen Sichtschutzwände im Anschluss an die Gebäude bis zu einer Tiefe von maximal 4 m und einer Höhe von maximal 2,3 m zulässig.
- (7) Bei der Errichtung von Wertstoffcontainern sind auf den Standplätzen abweichend von den Bestimmungen gemäß § 14 Abs. 1 bis 5 auch geschlossene Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,8 m zulässig, soweit dies mit öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- (8) In den Gemeinbedarfsflächen Kindertagesstätten und Grundschule sind maximale Zaunhöhen von bis zu 1,6 m zulässig. Hiervon ausgenommen sind Einfriedungen im Bereich der Außen-sportflächen der Grundschule, wo Ballfangzäune bis zu einer Höhe von 4 m und Grenzzäune an den Längsseiten des Rasenspielfeldes bis zu einer Höhe von 2 m zulässig sind.

## § 15 Werbeanlagen

- (1) Im gesamten Planungsgebiet sind nicht zulässig
  - die Errichtung von Werbeanlagen über den Oberkanten der Gebäudetraufe,
  - Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung sowie sich bewegende Werbeanlagen,
  - Großplakate.
- (2) In den Reinen Wohngebieten sind Werbeanlagen nicht zulässig.
- (3) In den Allgemeinen Wohngebieten ist Werbung nur am Ort der Leistung zulässig. Werbeanlagen über dem ersten Obergeschoss sind ausgeschlossen.
- (4) Werbeanlagen müssen sich in Größe, Form und Farbgebung in die Architektur einfügen.
- (5) Freistehende Werbeanlagen sollen eine Höhe von 3,5 m nicht überschreiten.
- (6) In den Kerngebieten, im Gewerbegebiet und auf der dinglich zu sichernden Geh-, Fahr- und Leitungsrechtsfläche im Allgemeinen Wohngebiet WA 8 sind Werbeanlagen nur in Form von Firmenlogos und/oder Firmennamen in Einzelbuchstaben zulässig. Die Vorgartenbereiche sind von Werbeanlagen frei zu halten.

## § 16 Grünordnung

- (1) Die Bepflanzung der Freiflächen der Baugrundstücke, der öffentlichen Verkehrsflächen und der öffentlichen Grünflächen 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.
- (2) Für nichtbebaute Flächen innerhalb der Bauräume gelten die angrenzenden grünplanerischen Festsetzungen.
- (3) Große Laubbäume sind mit einem Mindeststammumfang von 20-25 cm, mittlere und kleine mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm und Obstbäume mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm zu pflanzen. Es sind grundsätzlich standortgerechte Baumarten überwiegend aus der Pflanzliste zu entnehmen.
- (4) Bei der Pflanzung von Laubbäumen innerhalb von Belagsflächen sind offene Baumscheiben mit einer mindestens 24 m<sup>2</sup> großen, spartenfreien, durchwurzelbaren Pflanzfläche vorzusehen. In Ausnahmefällen sind überdeckte Baumscheiben zulässig, sofern gestalterische oder funktionale Gründe dafür sprechen. Ein ausreichender Anfahrtsschutz der Baumstämme ist dauerhaft zu gewährleisten.  
Bei Baumpflanzungen in Baumgräben ist eine Mindestbreite der Gräben von 3,00 m vorzusehen.
- (5) Nebenanlagen wie Müllhäuser, Gartenhäuser, Garagen, Carports und Seitenwände von Tiefgaragenzufahrten sowie geeignete und überwiegend fensterlose Gebäudefassaden sind flächig mit hochwüchsigen ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen.
- (6) Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° sind a b einer Fläche von 100 m<sup>2</sup> zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 10 cm vorzusehen. Flachdächer von Garagen und Tiefgaragenzufahrten sind extensiv zu begrünen.  
Dies gilt nicht für die Flächen von notwendigen technischen Anlagen, nutzbaren Freibereichen oder Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts auf den Dächern.

- (7) Wege, Zufahrten und Platzflächen sind soweit möglich und offene Stellplätze, Feuerwehrzufahrten-/andienungsf lächen grundsätz lich wasser durch lässig vorzusehen und auf das Mindestmaß zu beschränken (z.B. Pflaster mit Grasfuge, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundener Belag nur für Wege, Zufahrten und Platzflächen).
- (8) Pro 200 m<sup>2</sup> der nicht überbauten Grundstücksfläche ist mindestens ein großer (Endwuchshöhe über 20 m) oder mittelgroßer (Endwuchshöhe 10-20 m) standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Pro Reihenhaushausgarten ist statt dessen mindestens ein kleiner bis mittlerer Laubbaum zu pflanzen. Dies kann auch ein Obstbaum sein. Als zu erhalten und zu pflanzen festgesetzte Bäume und Bestandsbäume können darauf angerechnet werden.
- (9) Entlang der geplanten Erschließungsstraßen U-1546, U-1547, U-1548 und U-1549 sind in den Vorgärten der Grundstücke, gegenüberliegend den Straßenverkehrsflächen mit Baumgräben und Parkbuchten, große bis mittelgroße Laubbäume im Abstand von 10 bis maximal 12 m zu pflanzen.
- (10) Die dinglich zu sichernden Flächen entlang der Truderinger Straße sind je Baugebiet mit mindestens drei großen Bäumen zu bepflanzen.
- (11) Auf bis zu 20 % der privaten Freiflächen im Geschosswohnungsbau sind Wohnungsgärten zulässig.
- (12) Die öffentlichen Grünflächen, die als „Flächen landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen“ festgesetzt sind, sind mit standortgerechten Gehölzen und Wiesen herzustellen und zu pflegen. Es sind auch Einzelbaumpflanzungen vorzunehmen.
- (13) In den öffentlichen Grünflächen, die als „Flächen parkartig zu begrünen“ festgesetzt sind, sind in den Randzonen große und mittelgroße standortgerechte Laubbäume mit Unterpflanzung von Sträuchern um eine zentrale, offene Rasenfläche zu pflanzen.
- (14) Die Ausgleichsfläche, die als „Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen“ festgesetzt ist, ist als Streuobstwiese mit einer Baumdichte von ca. 12 Bäumen pro 1000 m<sup>2</sup> und einer mageren ein- bis zweischürigen Wiese zu erstellen. Für die Herstellung der mageren Wiese ist autochthones Mahdgut, z.B. von der Panzerwiese, zu verwenden.
- (15) Beidseitig in der Verkehrsfläche der Bajuwarenstraße ist mindestens ein großer Laubbaum (zulässige Art: Esche) je drei Stellplätze zu pflanzen. Die vorhandenen Bäume sind möglichst zu erhalten. Ausgenommen hiervon ist der Bereich vor dem Containerstandplatz.
- (16) Die geplanten Erschließungsstraßen U-1546, U-1547, U-1548 und U-1549 sind mit großen Laubbäumen zu bepflanzen. Dabei ist mindestens 1 großer Laubbaum je drei Stellplätze zu pflanzen.
- (17) In den öffentlichen Verkehrsflächen kann in den Bereichen der platzartigen Aufweitungen (PL) von der Lage der festgesetzten großen Bäume aus technischen Gründen abgewichen werden. Dabei ist das durch Planzeichen festgesetzte Gestaltungsprinzip der Baumstellungen zu erhalten.
- (18) Die Fläche für Ver- und Entsorgung (Erdgas-Druckregelanlage) im St.-Augustinus-Anger ist zu umpflanzen.
- (19) Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen in Lage und Fläche geringfügig abgewichen werden, soweit die Abweichung grünordnerisch vertretbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

## (20) Pflanzliste

### Große Bäume:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss
Platanus acerifolia	Platane
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

### Mittlere Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Aesculus x carnea	Rotblühende Rosskastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Obstbäume	

### Kleine Bäume:

Crataegus monogyna	Weißdorn
Crataegus laevigata	Rotdorn
Malus spec.	Zier-Apfelformen
Prunus spec.	Zier-Kirsche
Obstbäume	

## § 17

### Stellplätze, Tiefgaragen, Zu- und Ausfahrten

- (1) Die nach Art. 52 BayBO pflichtigen Stellplätze sind in Tiefgaragen innerhalb der festgesetzten Tiefgaragenumgrenzungen oder in den dafür festgesetzten oberirdischen Flächen oder innerhalb der Bauräume unterzubringen.  
Abs. 7 mit Abs. 10 bleiben hiervon unberührt.
- (2) Tiefgaragenzufahrten sind nach Möglichkeit in die Hauptgebäude zu integrieren soweit im Plan keine entgegenstehenden Festsetzungen getroffen werden.
- (3) Tiefgaragenrampen, die nicht in die Hauptgebäude integriert sind, sind zu überdachen und seitlich zu schließen.
- (4) Soweit die Lage der Tiefgaragenrampen und der Zu- und Ausfahrten festgesetzt ist, kann davon geringfügig abgewichen werden, wenn technische Gründe dies erfordern und die Abweichungen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- (5) Die Unterkante der Tiefgaragen darf die Oberkante des natürlichen bzw. nivellierten Geländes um nicht mehr unterschreiten als
  - 3,6 m in den Baugebieten nördlich der Kreillerstraße,
  - 4,6 m in den Baugebieten südlich der Kreillerstraße.
- (6) Die Decken der Tiefgaragen sind um mindestens 0,6 m unter das anschließende Geländeniveau abzusenken und ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.  
Bei Pflanzung von großen (Wuchshöhe > 20 m) Bäumen auf den unterbauten Flächen sind diese Bereiche auf eine Fläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> um 1,2 m abzusenken und ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.

- (7) Im Gewerbegebiet GE ist die Unterbringung der Stellplätze innerhalb des Bauraumes auch ebenerdig oder in einem Parkdeck zulässig.
- (8) Die für die Kindertagesstätten pflichtigen Stellplätze sind auf eigenem Grundstück oberirdisch innerhalb der Bauräume bzw. in den dafür festgesetzten Flächen zu errichten. Für die Grundschule und den Kinderhort können die pflichtigen Stellplätze im Bauraum, in der dafür festgesetzten Fläche auf dem Schulgrundstück und/oder in einer Gemeinschaftstiefgarage im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 errichtet werden.
- (9) Die Fläche der Tiefgarage im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 darf nach Westen überschritten werden, wenn sie als Gemeinschaftstiefgarage auch Stellplätze der angrenzenden Grundschule aufnimmt und zur westlichen Grundstücksgrenze einen Abstand von mindestens 5 m einhält. Insgesamt dürfen für Schule und Kinderhort nicht mehr als 27 Stellplätze errichtet werden.
- (10) Auf den mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dinglich zu Gunsten der Allgemeinheit zu sichernden Flächen des Gewerbegebietes GE, der Kerngebietes MK 1 und MK 4 und des Allgemeinen Wohngebietes WA 8 ist die Unterbringung von oberirdischen Stellplätzen für Kunden und Behinderte mit den erforderlichen Fahrspuren zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 8 sind auf dieser Fläche bis zu 14 Besucherstellplätze zulässig.
- (11) Gemeinschaftstiefgaragen GTGa:  
 Die GTGa im Reinen Wohngebiet WR 11 ist einschließlich der Zu- und Ausfahrten eine Gemeinschaftsanlage für das WR 10 und das WR 11.  
 Die GTGa im Allgemeinen Wohngebiet WA 10 ist einschließlich der Zu- und Ausfahrten eine Gemeinschaftsanlage für das WA 10 und das WA 9.2.

(12) Stellplatzbeschränkung:

Die nach Art. 52 BayBO pflichtigen Stellplätze für Nicht-Wohnnutzungen dürfen nur in folgendem Umfang hergestellt werden:

- im Kerngebiet MK 1 (ausgenommen Einzelhandelsflächen) zu 80 %,
- in den Kerngebieten MK 2, MK 3 und MK 4 zu je 85 %.

(13) Fahrradabstellplätze:

Auf dem Baugrundstück sind Fahrradabstellplätze nachzuweisen wie folgt:

- für Einraumwohnungen 1 Stellplatz
- für Wohnungen bis 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche 2 Stellplätze,
- für Wohnungen über 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche 3 Stellplätze,
- für Büro- und Verwaltungsgebäude 1 Stellplatz/  
150 m<sup>2</sup> Nettonutzfläche,
- für Büro- und Verwaltungsgebäude  
mit erheblichem Besucherverkehr 1 Stellplatz/  
100 m<sup>2</sup> Nettonutzfläche,
- für Geschäfte (z. B. Vollsortimenter) 1 Stellplatz/  
75 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

§ 18

Dinglich zu sichernde Flächen

Von der festgesetzten Lage und Größe der festgesetzten dinglich zu Gunsten der Allgemeinheit zu sichernden Geh-, Leitungs- und/oder Radfahrrechtsflächen und der festgesetzten Gebäude-Durchgänge kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und wenn die Abweichung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

§ 19  
Baulicher Schallschutz

- (1) Hinter den dem Verkehrslärm der Hauptverkehrsstraßen Truderinger Straße, Kreillerstraße und Bajuwarenstraße zugewandten Hausseiten der nachfolgend aufgeführten Baugebiete ist die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen, wie z.B. Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, nur zulässig, wenn vor den Fenstern dieser Räume ein nach DIN 4109 nicht schutzbedürftiger Vorraum der jeweiligen Wohnung liegt. Der Vorraum der nachfolgend genannten Baugebiete muss hygienisch ausreichend belüftet sein. Außerdem darf in diesem Raum der Mittelungspegel des Verkehrslärms unter Einrechnung der Zuschläge für die erhöhte Störwirkung von lichtzeichengeregelten Kreuzungen und Einmündungen von 45 dB(A) in der Nacht nicht überschritten werden:
  - Allgemeine Wohngebiete WA 4, WA 7, WA 8, WA 9.1 und WA 10,
  - Kerngebiete MK 1, MK 2, MK 3 und MK 4.
- (2) An den Nordfassaden des Allgemeinen Wohngebietes WA 5.1 sind schutzbedürftige Räume von Wohnungen, wie z.B. Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer unzulässig.
- (3) Ausnahmsweise können Fenster von schützenswerten Wohnräumen nach DIN 4109 an den dem Verkehrslärm der Hauptverkehrsstraßen Truderinger Straße, Kreillerstraße und Bajuwarenstraße zugewandten Hausseiten zugelassen werden, wenn die zugehörigen Räume über Fenster an der dem Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite belüftet werden.
- (4) Entlang der Bajuwarenstraße sind die in den Allgemeinen Wohngebieten WA 8, WA 9.1 und WA 10 festgesetzten Zwischenbauten ZB und/oder Lärmschutzwände in einer Höhe von 3,0 m mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von mindestens 25 dB zu errichten.
- (5) In den Bereichen WA 9.1 und WA 10 und am südlichsten Gebäude des WA 8 sind Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern in einem Abstand von bis zu 35 m von der Straßenachse der Bajuwarenstraße nur zulässig, wenn diese Räume mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung ausgestattet sind.
- (6) Die im WR 5 festgesetzte Schallschutzwand ist mit einer Höhe von 2,0 m über Gelände zu errichten. Die Schallschutzwand muss ein bewertetes Schalldämm-Maß von mindestens 25 dB aufweisen.
- (7) Im Gewerbegebiet GE ist die Errichtung von Betrieben und Anlagen unzulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten einen flächenbezogenen A-Schalleistungspegel (= je Quadratmeter Grundstücksfläche innerhalb der Baugebiete abgestrahlte Schalleistung) tags von 60 dB(A) und nachts von 45 dB(A) überschreitet.  
Absatz 1 gilt auch für die Änderung und Erweiterung von Betrieben und Anlagen.
- (8) Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen müssen in Form von Einhausungen gestaltet werden. Dach und Seitenwände der Einhausungen müssen ein bewertetes Schalldämm-Maß von mindestens 25 dB aufweisen. Die Seitenwände oder die Decke der Ein- und Ausfahrten sind schallabsorbierend auszurüsten. Der Schallabsorptionsgrad muss bei der Frequenz von 500 Hz mindestens 0,6 betragen.
- (9) Die Anlieferbereiche der Kerngebiete MK 1 (bei Anordnung im Eckbereich Truderingerstraße/Friesenstraße oder an der U-1546) und MK 2 sind in das Gebäude zu integrieren und die anliegenden Seitenwände geschlossen auszuführen.

- (10) Von der südöstlichen Gebäudeecke des Gebäudes im WA 4 ist eine nach Süden verlaufende Schallschutzwand mit einer Mindesthöhe von 11,0 m über Gelände zu errichten. Die Schallschutzwand muss eine Länge von mindestens 2,0 m gemessen von der südlichen Fassade des Gebäudes aufweisen. Die Schallschutzwand kann als Verlängerung der östlichen Außenwand oder als Fassadenvorsprung realisiert werden. Die Schallschutzwand muss ein bewertetes Schalldämm-Maß von mindestens 25 dB aufweisen.
- (11) Im WA 3 ist an der südlichen Grenze eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 4,0 m über Gelände zu errichten. Die Schallschutzwand muss ein bewertetes Schalldämm-Maß von mindestens 25 dB aufweisen.

## § 20 Bestandsschutz

Die im Baugebiet MK 3 bestehende Tankstelle einschließlich ihrer außerhalb des Bauraumes liegenden Gebäudeteile und Einrichtungen bleibt auch im Fall von genehmigungspflichtigen Bauvorhaben weiterhin unter der Voraussetzung zulässig, dass damit nur eine unwesentliche Änderung oder Erweiterung des baulichen Bestandes verbunden ist und dies zu keiner starken Geräusch- oder Geruchsbelästigung der angrenzenden Baugebiete führt.

## § 21 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan mit Grünordnung tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches in Kraft.