

INTERNETFASSUNG - TEXTTEIL

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1958a
zwischen Haffstraße (östlich),
Wasserburger Landstraße (südlich),
St.-Augustinus-Straße (nördlich)
(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 794a)

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

Satzungstext

des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1958a

zwischen Haffstraße (östlich),
Wasserburger Landstraße (südlich),
St.-Augustinus-Straße (nördlich)

(Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 794a)

vom 15.05.2006

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 Haffstraße (östlich), Wasserburger Landstraße (südlich) und St.-Augustinus-Straße (nördlich) wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1958a besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 24.11.2005, angefertigt vom Städtischen Vermessungsamt am 28.02.2006, und diesem Satzungstext.
- (3) Die vom vorliegenden Bebauungsplan erfassten Teile des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 794a (MüABl. 26/1980, Seite 272/273) werden durch diesen Bebauungsplan verdrängt.

§ 2

Nutzungsbeschränkungen

- (1) In dem Kerngebiet MK sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO auch Wohnungen im 2. Obergeschoss allgemein zulässig.
- (2) In dem Kerngebiet MK sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten sowie die nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen nicht zulässig.
- (3) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 mit WA 11 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO mit Ausnahme der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

§ 3

Maß der Nutzung

- (1) Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche ganz mitzurechnen.
- (2) Die festgesetzten Mindestwandhöhen beziehen sich auf einen Höhenbezugspunkt von 528,80 m über Normalnull (NN).

- (3) Die festgesetzten Grundflächen können in den einzelnen Baugebieten durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 und Abs. 2 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu folgenden Grundflächen (GR) überschritten werden:

Baugebiete	Grundfläche GR
MK	3885 m ²
WA 1	2210 m ²
WA 2	1940 m ²
WA 3	1860 m ²
WA 4	2060 m ²
WA 5	1200 m ²
WA 6	1070 m ²
WA 7	2120 m ²
WA 8	1780 m ²
WA 9	2140 m ²
WA 10	1760 m ²
WA 11	2220 m ²

- (4) Bei der Errichtung der nach Art 52 BayBO erforderlichen Stellplätze der Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7, WA 8, WA 9, WA 10 und WA 11 in Form von Tiefgaragen für das jeweilige Baugebiet können die in Abs. 3 genannten Grundflächen um maximal 10 % überschritten werden.

§ 4 Bauweise

In dem Kerngebiet MK ist das Gebäude entlang der Wasserburger Landstraße durchgehend ohne Zwischenräume zu errichten.

§ 5 Dachformen, Dachneigungen

- (1) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7, WA 8, WA 9, WA 10 und WA 11 sind alle Arten von geneigten Dächern mit einer Dachneigung von 10° bis 45° zulässig.
- (2) In dem Kerngebiet MK sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 10° zulässig.
- (3) In der im Plan festgesetzten Fläche für eine Gemeinschaftsstellplatzanlage (Parkhaus) ist ein Flachdach oder flachgeneigtes Dach mit einer Dachneigung bis 10° zulässig.
- (4) Untergeordnete Dachaufbauten für technisch notwendige Einrichtungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m über Oberkante Rohdecke und einer Grundfläche von maximal 10 % des darunter gelegenen Geschosses zulässig.
Von der Flächenbegrenzung ausgenommen sind technische Einrichtungen zur Nutzung der Solar-energie.
Dachaufbauten müssen allseits mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudetraufe des unmittelbar darunter liegenden Geschosses zurücktreten.

§ 6

Tiefgaragen, Stellplätze, Zu- und Abfahrten

- (1) Die nach Artikel 52 Bayerische Bauordnung (BayBO) erforderlichen Stellplätze sind im Kerngebiet MK nur in einer Tiefgarage innerhalb des Bauraumes zulässig.
- (2) Im Kerngebiet MK können maximal sechs oberirdische Stellplätze zwischen Bauraum und Straßenbegrenzungslinie hergestellt werden.
- (3) Die nach Artikel 52 BayBO erforderlichen Stellplätze des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 und 9 Besucherstellplätze für die Allgemeinen Wohngebiete sind im WA 1 in der nach Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Nebenanlagen als Gemeinschaftsstellplatzanlage in Form eines zweigeschossigen Parkhauses zu errichten, wobei die Fahrbahn des Erdgeschossbereichs ca. 1,50 m abgesenkt unter der natürlichen Geländeoberfläche auszuführen ist.
Die Gemeinschaftsstellplatzanlage ist im Osten, Süden und Westen vollständig geschlossen und überdacht auszuführen.
Im WA 2 sind keine Stellplätze zulässig.
- (4) Die nach Artikel 52 BayBO erforderlichen Stellplätze der Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7, WA 8, WA 9, WA 10 und WA 11 sind in den jeweiligen Baugebieten, auch außerhalb der Bauräume, als offene Stellplätze und/oder von Pergolen überdeckte Stellplätze und/oder als oberirdische Garagen (auch Duplexgaragen) oder alternativ als Tiefgaragen unter Freihaltung einer Vorgartentiefe zur Haffstraße und zur U-1585 von mindestens 3,0 m zu errichten. Tiefgaragen sind zur öffentlichen Grün- bzw. zur Ausgleichsfläche mit einem Mindestabstand von 2 m zu errichten.
Im Falle der Errichtung von Tiefgaragen können die Stellplätze des WA 4 und 5 sowie des WA 6 und 7 zusammengefasst und mit je einer Zu- und Ausfahrt erschlossen werden.
- (5) Tiefgaragen- und sonstige Zu-/Ausfahrten zum Kerngebiet MK sind nur von/nach Norden und Osten zulässig.
- (6) Die Decken von Tiefgaragen sind um mindestens 0,6 m unter das anschließende Geländeniveau abzusenken und ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.
Bei Pflanzung von großen Bäumen (Wuchshöhe > 20 m) auf den unterbauten Flächen sind diese Bereiche auf eine Fläche von mindestens 10 m² um 1,2 m abzusenken und ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.
- (7) Die als überdacht festgesetzte östliche TG-Rampe im MK ist an der Ost- und Südseite geschlossen anzulegen.
- (8) Auf der im Plan festgesetzten Fläche „LKW-Rangiermöglichkeit“ ist eine überdachte, westlich, südlich und östlich vollständig geschlossene Manövriertfläche für LKW zu erstellen.

§ 7

Überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Im Kerngebiet MK entlang der nördlichen Baugrenze an der Wasserburger Landstraße ist ausnahmsweise in einer Tiefe von 3,20 m und einer Länge von 62 m die Überschreitung der Baugrenze für ein Vordach zulässig.
- (2) Die südliche Baugrenze im MK kann ausnahmsweise für eine grundrissbedingt erforderliche Treppe bis zu einer maximalen Grundfläche von 5,5 m² überschritten werden.

§ 8 Nebenanlagen

- (1) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 11 werden Gartenhäuser bis zu einer Grundfläche von maximal 6 m² und einer Wandhöhe von maximal 2,3 m zugelassen. Gartenhäuser sind in den Vorgärten entlang der öffentlichen Verkehrsflächen an der Haffstraße und U-1585 nicht zulässig.
- (2) Anstelle von Gartenhäusern kann bei aneinander gebauten Terrassen in Verbindung mit Sichtschutzelementen am Gebäude (in gleicher Höhe) ein Gerätebehältnis zugelassen werden. In diesem Fall dürfen diese Elemente auf der Terrasse eine Grundfläche von maximal 2 m² und eine Wandhöhe von maximal 2,3 m nicht überschreiten.
- (3) Die Anlagen für Müll sind im Kerngebiet MK innerhalb des Bauraums unterzubringen.
- (4) Die in den Bereichen der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 11 auf Privatgrund entlang der Haffstraße und U-1585 in den Flächen für Nebenanlagen festgesetzten Anlagen für Müll sind als Gemeinschaftsanlagen zu errichten.
- (5) In den Allgemeinen Wohngebieten sind Abstellplätze für Mülltonnen bzw. Mülltonnenhäuschen in den jeweiligen Baugebieten zulässig.

§ 9 Einfriedungen

- (1) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 11 und dem Kerngebiet MK sind nur sockellose (Bodenfreiheit mindestens 10 cm) offene Einfriedungen bis maximal 1,5 m Höhe zulässig.
- (2) Entlang der südlichen Begrenzung der Geh- und Radfahrrechtsfläche im WA 5 sowie entlang der nördlichen Begrenzung der Geh- und Radfahrrechtsfläche im WA 6 sind Einfriedungen unzulässig.
- (3) In den Allgemeinen Wohngebieten sind an den Terrassen Sichtschutzwände im Anschluss an die Gebäude bis zu einer Tiefe von maximal 3 m und einer Höhe von maximal 2,3 m zulässig.

§ 10 Dienstbarkeiten

- (1) Die dinglich zugunsten der Allgemeinheit zu sichernde Fläche (Geh- und Fahrrecht) entlang der Wasserburger Landstraße dient der Anlieferung für das Kerngebiet MK.
- (2) Von den in den Allgemeinen Wohngebieten und dem MK dinglich zu Gunsten der Allgemeinheit zu sichernden Geh-, Fahr- und Radfahrrechtsflächen kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische, verkehrliche und gestalterische Gründe dies erfordern und wenn die Abweichung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

§ 11 Baulicher Schallschutz

- (1) An der Nord-, Ost- und Westfassade des Gebäudes im MK sind keine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume nach Nummer 2.3 der TA Lärm bzw. DIN 4109 Anmerkung 1 zulässig.
- (2) Im Kerngebiet MK ist westlich des Baukörpers eine Schallschutzwand in einer Höhe von mindestens 1,8 m entsprechend der Festsetzung im Plan zu errichten.

- (3) Soweit die lärmabschirmende Wirkung der Bebauung entlang der Wasserburger Landstraße noch nicht zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit von Wohngebäuden im WA 1 sichergestellt ist, ist der für die Übergangszeit notwendige passive Schallschutz an den Wohngebäuden durch Einzelgutachten der Bauaufsichtsbehörde nachzuweisen.
- (4) Im Süden des Kerngebiets MK ist entsprechend der Festsetzung im Plan eine Schallschutzwand in einer Höhe von mindestens 1,80 m zu errichten.
- (5) Werden Tiefgaragen in den Allgemeinen Wohngebieten errichtet, sind die entsprechenden Rampen einzuhausen.
Die jeweiligen Tiefgaragenrampen dürfen nur eine Fahrbahn für Ein- und Ausfahrt aufweisen.
Die Deckenunterseiten der Tiefgaragenrampen sind schallabsorbierend zu verkleiden.

§ 12 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 Allgemeinen Wohngebieten ist Werbung nur am Ort der Leistung zulässig. Werbeanlagen über dem ersten Obergeschoss sind ausgeschlossen.
- (3) Werbeanlagen müssen sich in Größe, Form und Farbgebung in die Architektur einfügen.

§ 13 Grünordnung

- (1) Die Bepflanzung der Freiflächen der Baugrundstücke, der Verkehrsflächen, der öffentlichen Grünfläche und der Ausgleichsfläche 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 zu pflanzen.
- (4) Bei der Pflanzung von Laubbäumen innerhalb von Belagsflächen sind Baumgräben in einer Mindestbreite von 3 m erforderlich und je Baum eine mindestens 24 m² große, spartenfreie, durchwurzelbare Pflanzfläche vorzusehen. In Ausnahmefällen sind überdeckte Baumscheiben zulässig, sofern gestalterische oder funktionale Gründe dafür sprechen. Ein ausreichender Anfahrtsschutz der Baumstämme ist dauerhaft zu gewährleisten.
- (5) Nebenanlagen wie z.B. Müllhäuser, Garagen, Carports, Seitenwände der Tiefgaragenzufahrten, Lärmschutzwände, sowie die überwiegende Fassade der Gemeinschaftsstellplatzanlage (Parkhaus) und der LKW-Rangierfläche sind flächig mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen.

- (6) Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° ab einer Fläche von 100 m² sowie Flachdächer von Garagen, Gemeinschaftsstellplatzanlage, LKW-Rangierfläche und Tiefgaragenzufahrten sind zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 10 cm vorzusehen. 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, Anliefer- und Platzflächen sind soweit funktionell möglich und offene Stellplätze, Feuerwehrezufahrten-/andienungsf lächen grundsätzlich wasserdurchlässig vorzusehen und auf das Mindestmaß zu beschränken (z.B. Pflaster mit Grasfuge, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen).
- (8) Pro 150 m² der nicht überbauten Grundstücksfläche in den Allgemeinen Wohngebieten ist mindestens ein großer (Endwuchshöhe über 20 m) oder mittelgroßer (Endwuchshöhe 10 - 20 m) standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Als zu pflanzen festgesetzte Bäume und Bestandsbäume können darauf angerechnet werden.
- (9) Die öffentliche Grünfläche, die als „Fläche landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen“ festgesetzt ist, ist mit standortgerechten heimischen Gehölzen, sowie mit Wiesenflächen herzustellen und zu pflegen. Einzelbaumpflanzungen mit großen und mittelgroßen Bäumen in den Wiesenbereichen wie auch Baumgruppen sowie naturnahe Heckenbereiche sind vor allem in den Randzonen vorzusehen. Wiesenbereiche, die nicht unmittelbar an den Wegen und Spielbereichen liegen, sind möglichst extensiv auszubilden.
- (10) Die Ausgleichsfläche die als „Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen“ festgesetzt ist, ist mit naturnahen Hecken und Feldgehölzen (Gehölzanteil von mindestens 35 %, standortgerechte heimische Gehölze) und extensiven, artenreichen Wiesen unter besonderer Berücksichtigung der Gehölzsäume und mit hohem Staudenanteil auszubilden.
Im südlichen Bereich der Ausgleichsfläche entlang der St.-Augustinus-Straße kann eine ca. 1 m breite ost-west-verlaufende Trasse durch den Einbau von kiesigem Material mit schütterem Bewuchs angelegt werden, auf der sich ggf. eine Wegeverbindung selbst entwickeln kann.
Ferner ist bei Errichtung einer nord-süd-verlaufenden Wegeverbindung, diese mit einer maximal 3,5 m breiten wassergebundenen Decke zu versehen.
- (11) Innerhalb der östlichen Straßenverkehrsfläche der Haffstraße sind mindestens 29 große standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.
- (12) Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen, von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen der Baugrundstücke, öffentlichen Grün- und Ausgleichsflächen ist oberflächlich und möglichst breitflächig zu versickern, z.B. in Grünflächen, Versickerungsmulden oder -gräben. Ausnahmsweise können Rigolen oder Sickerschächte zugelassen werden, sofern nachgewiesen wird, dass die Flächen für nur oberflächige Versickerung nicht ausreichen.
Die Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers ist zulässig. Restniederschlagswassermengen sind wie vorstehend festgelegt zu versickern.
- (13) Von den vorgenannten Festsetzungen kann 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.
- (14) Im MK sind entlang der Wasserburger Landstraße im Bereich zwischen Bauraum und Straßenbegrenzungslinie mindestens 3 große Laubbäume, in der südwestlichen, östlichen und südlichen zu bepfanzenden Freifläche mindestens 6 große Laubbäume zu pflanzen.

§ 14 In-Kraft-Treten

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