

## INTERNETFASSUNG - TEXTTEIL

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2007  
der Landeshauptstadt München

Leibengerstraße (östlich),  
Mittbacher Straße (nördlich),  
Bahnlinie München-Ost - Simbach/Inn (südlich),  
Erdinger Straße (westlich)

(Teiländerung des Beb. Pl. Nr. 1417a,  
Teilbereich I)

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

## **Satzungstext**

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2007  
der Landeshauptstadt München

Leibengerstraße (östlich),  
Mittbacher Straße (nördlich),  
Bahnlinie München-Ost - Simbach/Inn (südlich),  
Erdinger Straße (westlich)

(Teiländerung des Beb. Pl. Nr. 1417a, Teilbereich I)

vom ...09.12.2012.....

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 des Freistaates Bayern (GO), der Art. 81 und 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 4 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 Leibengerstraße, Mittbacher Straße (nördlich), Bahnlinie München-Ost – Simbach/Inn (südlich) und Erdinger Straße (westlich) wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan mit Grünordnung besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 28.08.2012, angefertigt vom Städtischen Vermessungsamt am ...17.10.2012.. und diesem Satzungstext.
- (3) Der vom vorliegenden Bebauungsplan erfasste Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1417a Teil I (MüABl. Nr. 25 vom 10.09.1997; Seite 250) wird durch diesen Bebauungsplan Nr. 2007 verdrängt.

### **§ 2**

#### **Art der baulichen Nutzung**

- (1) Die Gemeinbedarfsfläche Grundschule dient der Unterbringung einer Grundschule mit Sporthalle und der dazugehörigen Nebeneinrichtungen wie Freisportanlagen, Gerätehäuser, Pausenhof, Fahrradstellplatzanlagen, Pkw-Stellplatzanlage.
- (2) Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- (3) Im Mischgebiet MI sind die nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

### **§ 3**

#### **Maß der baulichen Nutzung**

- (1) Die Flächen der Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche ganz mitzurechnen.
- (2) Die zulässige Grundfläche darf durch Terrassen und die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen in der Fläche für den Gemeinbedarf um 4.900 m<sup>2</sup>, im Allgemeinen Wohngebiet WA um 800 m<sup>2</sup> und im Mischgebiet MI um 1.200 m<sup>2</sup> überschritten werden.

- (3) Die zulässige Grundfläche darf durch eine Tiefgarage im Allgemeinen Wohngebiet WA um weitere 550 m<sup>2</sup> überschritten werden.
- (4) Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die festgesetzte Geschossfläche (GF) um maximal 100 m<sup>2</sup> für Räume für Kinderwagen- und Müllabstellflächen überschritten werden, sofern diese Räume in die Erdgeschosse integriert sind.
- (5) Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) bleiben gemäß § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bei der Ermittlung der Geschossfläche Fahrradabstellplätze im Erdgeschoss unberücksichtigt.

#### **§ 4**

##### **Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

- (1) In der Fläche für den Gemeinbedarf ist eine Unterkellerung nicht zulässig.
- (2) Im Allgemeinen Wohngebiet WA ist eine Überschreitung der festgesetzten südlichen Baugrenze durch Terrassen um bis zu 3 m zulässig.

#### **§ 5**

##### **Dachgestaltung, technische Anlagen**

- (1) In allen Baugebieten sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 10° zulässig.
- (2) Antennen und Satellitenanlagen sind ausschließlich auf den Dachflächen zulässig und mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Außenkanten der Fassaden zurückzusetzen.
- (3) Technische Anlagen zur Solarenergienutzung sind auf Dachflächen mit einer Höhe von maximal 1 m über der Attika zulässig. Sie sind von den Außenkanten der Fassaden mindestens um das Maß ihrer Höhe zurückzusetzen.
- (4) Eingehauste Dachaufgänge für die Nutzung von Dachgärten und Nebenräume (z.B. für Gartenmöbel) sind im Mischgebiet MI bis zu einer Fläche von 25 m<sup>2</sup> zulässig. Sie sind von den Außenkanten der Fassaden mindestens um das Maß ihrer Höhe zurückzusetzen.
- (5) Technisch notwendige Dachaufbauten und eingehauste Dachaufgänge sind, bis zu einer Höhe von 3,5 m über ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachfläche und bis zu einer Grundfläche von maximal 25% des darunter liegenden Geschosses, zulässig. Die Grundflächen der technischen Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts werden dabei nicht angerechnet, sofern die Dachbegrünung gewährleistet ist.
- (6) In der Fläche für den Gemeinbedarf kann abweichend von Abs. 2 und Abs. 3 entlang der Nordfassade von dem Zurückversetzen der Anlagen um das Maß ihrer Höhe abgesehen werden, wenn diese Anlagen durch die aufgehende Nordwand oder eine Einhausung eingefasst werden.

#### **§ 6**

##### **Bauliche Gestaltung**

Im Mischgebiet MI ist ein Gebäudedurchgang für die fuß- und radfahrmäßige Erschließung des S-Bahnhofs gemäß § 14 Abs. 1 in einer Höhe von mindestens 3,5 m und einer Breite von mindestens 6,5 m zu errichten.

#### **§ 7**

##### **Abstandsflächen**

In allen Baugebieten gelten die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO. Dies gilt nicht für die im nördlichen Bereich der Fläche für Gemeinbedarf „Grundschule“ zu errichtenden Lärmschutzwände.

**§ 8****Nebenanlagen, Trafostationen**

- (1) In der Fläche für den Gemeinbedarf für eine Grundschule sind außerhalb der Bauräume in den Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen folgende Anlagen zulässig:
  - Pausenhof mit den für den Schüleraufenthalt erforderlichen Einrichtungen,
  - Freisportflächen mit den notwendigen Einrichtungen,
  - Gerätehäuser für den Schulgarten und die Freisportflächen,
  - Fahrradstellplätze,
  - baulichen Anlagen, die der notwendigen technischen Versorgung der Grundschule dienen.
- (2) Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind innerhalb des Bauraums und der festgesetzten Fläche für die Tiefgarage Gartenhäuser und sonstige, auch überdachte Nebenanlagen mit einer Grundfläche von maximal 3% der Bruttogeschossfläche zulässig.
- (3) Im Allgemeinen Wohngebiet WA und im Mischgebiet MI sind außerhalb der Bauräume sowie der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen und Tiefgaragen ausschließlich folgende Nebenanlagen zulässig:
  - Anlagen nach Art. 7 Abs. 2 BayBO (Kinderspielplätze)
  - offene, nicht überdachte Fahrradstellplätze
- (4) Trafostationen sind nur innerhalb der Gebäude und Tiefgaragen zulässig.
- (5) Abweichend von Abs. 4 ist eine Trafostation oberirdisch im Südosten der Fläche für den Gemeinbedarf, an der Stelle der bestehenden Trafostation zulässig.

**§ 9****Tiefgaragen, Stellplätze, Ein- und Ausfahrtsbereiche, Anlieferung**

- (1) Die nach Art. 47 BayBO erforderlichen Stellplätze für die Grundschule und die außerschulische Nutzung sind in der Umgrenzung der Fläche für Stellplätze oberirdisch unterzubringen.
- (2) Abweichend von Absatz 1 kann ein in das Schulgebäude integrierter Stellplatz für den Hausmeister untergebracht werden. Dieser ist von der Leibengerstraße aus direkt zu erschließen und muss einen Abstand von mindestens 10 m zur festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Quartiersplatz) aufweisen.
- (3) Die nach Art. 47 BayBO erforderlichen Stellplätze für das Allgemeine Wohngebiet WA sind oberirdisch im Bauraum innerhalb des Gebäudes oder in einer Tiefgarage in der Umgrenzung der Fläche für eine Tiefgarage unterzubringen.
- (4) Die Decken von Tiefgaragen für das Allgemeine Wohngebiet WA sind außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen mindestens 0,60 m unter das Geländeneiveau abzusenken, entsprechend hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken und zu begrünen.
- (5) Die nach Art. 47 BayBO erforderlichen Stellplätze für das Mischgebiet MI sind in einer Tiefgarage im Bauraum bzw. in der Umgrenzung der Fläche für eine Tiefgarage unterzubringen.
- (6) Die Ein- und Ausfahrt des Schulgeländes ist ausschließlich über die neue Straße (U-1675) östlich des Bauraumes zulässig.
- (7) Abweichend von Abs. 5 erfolgt die Anlieferung der Schulmensa von der Leibengerstraße aus.

**§ 10****Fahrradstellplätze**

- (1) Fahrradstellplätze für Nichtwohnnutzung sind in ausreichender Anzahl nachzuweisen. Sie müssen leicht erreichbar und gut zugänglich sein. Auf Art. 46 Abs. 2 BayBO bei Wohnnutzung wird hingewiesen.
- (2) Fahrradstellplätze in der Fläche für den Gemeinbedarf sind überdacht zu errichten.

**§ 11****Aufschüttungen und Abgrabungen**

- (1) Aufschüttungen, Abgrabungen und Höhengsprünge im Gelände sind nicht zulässig.
- (2) Ausgenommen von Abs. 1 sind die zur Barrierefreiheit und für Großbaumpflanzungen auf Tiefgaragen notwendigen Geländeanpassungen sowie Geländemodellierungen in Verbindung mit Spieleinrichtungen, soweit keine Höhengsprünge zum öffentlichen Raum entstehen.
- (3) Ausgenommen von Abs. 1 sind Aufschüttungen und Abgrabungen im Bereich der Freisportanlagen. Sie sind zum Ausgleich des Geländeniveaus in zwingend erforderlichem Umfang zulässig. Im Bereich der Freiflächen sind Abgrabungen bis zu einer Tiefe von 0,7 m zulässig.

**§ 12****Einfriedungen**

- (1) In der Fläche für den Gemeinbedarf sind Einfriedungen nur zu deren Abgrenzung bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.
- (2) Für den Schulsportbetrieb notwendige Ballfangzäune sind im Bereich der Freisportflächen offen, ohne durchgehenden Sockel, mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm und bis zu einer Höhe von 4 m zulässig.
- (3) Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Einfriedungen nur für private, den Erdgeschoss zugeordnete Wohnungsgärten südlich der Bebauung bis zu einer Höhe von 1 m und in Verbindung mit Schnitthecken aus Laubgehölzen zulässig.
- (4) Die zulässigen Einfriedungen sind offen, ohne durchgehenden Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm herzustellen.

**§ 13****Werbung**

- (1) Werbeanlagen sind außerhalb der Bauräume nicht zulässig.
- (2) Die Errichtung von Werbeanlagen über den realisierten Wandhöhen der Gebäude ist nicht zulässig.
- (3) In der Fläche für den Gemeinbedarf ist Fremdwerbung nicht zulässig.
- (4) Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- (5) Im Allgemeinen Wohngebiet WA, in der Fläche für den Gemeinbedarf und im Mischgebiet MI sind Werbeanlagen nur in Form von Namen in Einzelbuchstaben und/oder Logos und nur bis zu einer Höhe von maximal 40 cm zulässig.
- (6) Werbeanlagen sind nur in einer Größe von maximal  $\frac{1}{4}$  der Fassadenlänge und -fläche des Erdgeschosses zulässig.
- (7) Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbeanlagen und sich bewegende Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- (8) Entlang der Bahntrasse sind Werbeanlagen nicht zulässig.

## § 14

### Dienstbarkeiten

- (1) Das Fahrrecht zu Gunsten eines beschränkten Personenkreises (F (B)) im Mischgebiet MI dient der Erreichbarkeit der Gemeinbedarfsfläche mit Rettungsfahrzeugen.
- (2) Von der festgesetzten Lage und Größe der Dienstbarkeitsflächen kann ausnahmsweise geringfügig abgewichen werden, wenn z.B. technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und wenn die Abweichungen unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

## § 15

### Immissionsschutz

- (1) Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind zum Schutz vor Verkehrslärm die im Planteil dargestellten schallabschirmenden Wände zu errichten. Die westliche Wand muss auf einer Länge von 83 m und mit einer Höhe von 3 m über der Geländeoberkante der Freisportanlage errichtet werden. Die östliche Wand muss auf einer Länge von 81 m und mit einer Höhe von 4 m über der Geländeoberkante der Freisportanlage errichtet werden. Die Wände sind absorbierend mit  $D_{\text{refl}} \geq 2$  dB zu gestalten und müssen eine Schalldämmung von mindestens 25 dB aufweisen.
- (2) Schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen sind nur zulässig, wenn vor den Fenstern folgender Räume ein nach DIN 4109 nicht schutzbedürftiger Vorraum liegt, so dass 0,5 m vor den lüftungstechnisch notwendigen Fenstern die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm und das Spitzenpegelkriterium eingehalten werden:
  - an den nach Norden, Osten und Westen orientierten Gebäudeseiten des Baukörpers im Allgemeinen Wohngebiet WA,
  - an den nach Norden, Osten und Westen orientierten Gebäudeseiten des Schulgebäudes, mit Ausnahme der nach Westen orientierten Gebäudeseite auf einer Länge von 22 m bezogen auf die Südwestecke des Bauraums,
  - an den nach Norden und Osten orientierten Gebäudeseiten des Gebäudes im Mischgebiet MI, mit Ausnahme der nach Westen orientierten Gebäudeseite auf einer Länge von 25 m bezogen auf die Südwestecke des Bauraums.
- (3) Im Allgemeinen Wohngebiet WA und im Mischgebiet MI sind an den von Abs. 2 ausgenommenen Bereichen der Westseiten der Gebäude lüftungstechnisch notwendige Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen nur zulässig, wenn diese Fenster mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung ausgestattet sind. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen müssen beim Nachweis des erforderlichen Schalldämm-Maßes nach DIN 4109 berücksichtigt werden.
- (4) Alternativ zu Abs. 3 ist an den lärmzugewandten Fassaden die Anordnung von Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zulässig, wenn durch ein weiteres Fenster an einer lärmabgewandten Fassadenseite diese Räume belüftet werden können.
- (5) Im Allgemeinen Wohngebiet WA ist die festgesetzte Lärmschutzwand in Form einer Wand bzw. eines Wandvorsprunges etc. lückenlos an die Bebauung in einem Abstand von mindestens 2 m zur Südseite gebäudehoch auszuführen. Im südlichen Anschluss ist die Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 2 m über der Geländeoberkante der Freifläche des Allgemeinen Wohngebietes WA auszuführen. Die Lärmschutzwand muss eine Schalldämmung von mindestens 25 dB aufweisen.
- (6) Tiefgaragenabfahrten sind eingehaust auszuführen. Die Einhausung ist mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß von mindestens 25 dB auszuführen. Abdeckungen in der Tiefgaragenabfahrt sind, dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend, lärmarm auszuführen. Der Lärmbeitrag der baulich-technischen Einrichtungen darf die Geräuschabstrahlung an der Tiefgaragenzufahrt durch die Kraftfahrzeuge nicht erhöhen.

## **§ 16 Grünordnung**

- (1) Die öffentliche Grünfläche und die Freiflächen des Baugrundstücks sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Grünordnung zu entwickeln, mit Bäumen und Sträuchern zu gestalten und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.  
Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.  
Von den Festsetzungen kann in Lage und Fläche geringfügig abgewichen werden, sofern die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- (2) Pro angefangene 400 m<sup>2</sup> der nicht überbauten Grundstücksfläche der Baugebiete ist mindestens ein großer, standortgerechter Laubbaum mit mindestens 20-25 cm Stammumfang (Endwuchshöhe über 20 m) oder zwei mittelgroße Laubbäume mit mindestens 18-20 cm Stammumfang (Endwuchshöhe 10-20 m) zu pflanzen. Abweichend davon können im Allgemeinen Wohngebiet WA auch 2 Obstbäume pro angefangene 400 m<sup>2</sup> nicht überbauter Fläche gepflanzt werden. Vorhandener Baumbestand, der diesen Kriterien entspricht, kann angerechnet werden.
- (3) Für Bäume in Belagsflächen sind offene Baumscheiben in einer spartenfreien, durchwurzelbaren Mindestfläche von 24 m<sup>2</sup> je großer Baum (Endwuchshöhe > 20 m) bzw. von 12 m<sup>2</sup> je mittelgroßer Baum (Endwuchshöhe 10 – 20 m) vorzusehen. Ausnahmsweise sind auch überdeckte Baumscheiben zulässig, wenn diese aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich sind und der langfristige Erhalt der Bäume durch geeignete technische Maßnahmen gewährleistet wird.
- (4) Flachdächer und flach geneigte Dächer sind ab einer Fläche von 100 m<sup>2</sup> flächig zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Schichtdicke von mindestens 10 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen.
- (5) In den festgesetzten „Flächen zu begrünen und zu bepflanzen“ sind Belagsflächen nur in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung unabdingbar sind. Sie sind, soweit funktional möglich, wasserdurchlässig herzustellen.
- (6) Die „Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen“ am nördlichen Rand der Gemeinbedarfsfläche und des Mischgebietes MI sind als naturnahe Trocken- bzw. Rohbodenstandorte mit Habitatstrukturen für trockenheitsliebende, bahnbegleitende Tierarten herzustellen und extensiv zu pflegen. Für die Flächen sind Pflege- und Entwicklungskonzepte zu erstellen und mit den Freiflächengestaltungsplänen als Teil der Bauanträge einzureichen.

## **§ 17 In-Kraft-Treten**

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2007 tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.