

INTERNETFASSUNG - TEXTTEIL

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2016
der Landeshauptstadt München

Cosimastraße, Salzsenderweg
und Stradellastraße

(Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 117)
- ehemalige Prinz-Eugen-Kaserne -

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

Satzungstext

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2016
der Landeshauptstadt München

Cosimastraße, Salzsenderweg und Stradellastraße
(Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 117)
- ehemalige Prinz-Eugen-Kaserne -

vom22.03.2013.....

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 81 und 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und 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 Cosimastraße, Salzsenderweg und Stradellastraße wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 11.06.2012, angefertigt vom Städtischen Vermessungsamt am06.02.2013..... und diesem Satzungstext.
- (3) Der vom vorliegenden Bebauungsplan erfasste Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 117 (MüABl. Nr. 2 vom 20.01.1967) wird durch diesen Bebauungsplan mit Grünordnung verdrängt.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

- (1) Das allgemeine Wohngebiet besteht aus den Teilgebieten WA 1 - WA 16.
- (2) In den Teilgebieten WA 1 - WA 16 des allgemeinen Wohngebietes sind die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- (3) In den Teilgebieten WA 3 - WA 5, WA 7 - WA 10, WA 12 und WA 14 - WA 16 des allgemeinen Wohngebietes sind die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen nicht zulässig.
- (4) In den Teilgebieten WA 6 und WA 11 des allgemeinen Wohngebietes sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 1 - 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen allgemein zulässig.
- (5) In den Erdgeschossen des Teilgebietes WA 6 des allgemeinen Wohngebietes sind Wohnungen nur ausnahmsweise zulässig.
- (6) In den Erdgeschossen der Bereiche des WA 11 des allgemeinen Wohngebietes, die zur Cosimastraße bzw. zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung orientiert sind, sind Wohnungen nur ausnahmsweise zulässig.

§ 3**Gemeinbedarfsfläche Grundschule**

Die Gemeinbedarfsfläche Grundschule dient der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen für eine Grundschule mit Schwimmhalle sowie Räumen für die ganztägige Betreuung von Grundschulkindern, den Stellplätzen und notwendigen Nebenanlagen.

§ 4**Gemeinbedarfsfläche Bürgerzentrum**

Die Gemeinbedarfsfläche Bürgerzentrum dient der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen für soziale, kulturelle und bürgerschaftliche Nutzungen einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen, Lagerflächen sowie Stellplätzen. Die Stellplätze können auch auf der Gemeinbedarfsfläche Grundschule nachgewiesen werden.

§ 5**Maß der baulichen Nutzung**

- (1) Eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Geschossfläche in den Teilgebieten WA 1 - WA 16 des allgemeinen Wohngebietes ist für Abstellräume für Müll, Fahrräder, Kinderwagen und Gehhilfen, die in den Erdgeschossen der Gebäude errichtet werden sowie für die Realisierung von Gemeinschaftsräumen und der gemäß § 11 Abs. 2 der Satzungsbestimmungen zulässigen Nebenanlage um bis zu 50 m² Geschossfläche je 1000 m² festgesetzte Geschossfläche zulässig.
- (2) In den Teilgebieten WA 1, WA 2, WA 6, WA 11 und WA 13 des allgemeinen Wohngebietes ist für die Bebauung entlang der Cosimastraße eine Überschreitung der festgesetzten Geschossfläche für nicht beheizbare Wintergärten oder verglaste Loggien, die nach Westen orientiert sind, um maximal 6 m² pro Wohneinheit zulässig.
- (3) Bei Teilung der Grundstücke in den Teilgebieten WA 1 bis WA 16 ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl zulässig, wenn die festgesetzte Grundflächenzahl für das jeweilige Teilgebiet insgesamt eingehalten wird.

§ 6**Bauweise**

In den Teilgebieten WA 1, WA 2, WA 6, WA 11 und WA 13 des allgemeinen Wohngebietes ist die Bebauung entlang der Cosimastraße durchgehend ohne Zwischenräume zu errichten.

§ 7**Bauraumüberschreitung, Abweichung von der Baugrenze, Unterbauung**

- (1) Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der Baugrenzen um maximal 2 m Tiefe und um maximal 3 m Breite pro Wohnung für Balkone und nicht beheizbare Wintergärten zulässig.
- (2) In den Teilgebieten WA 1, WA 2, WA 6, WA 7, WA 11 – WA 13 dürfen die Baugrenzen für die Errichtung von Balkonen und nicht beheizbaren Wintergärten nur in den Bereichen überschritten werden, die nicht unmittelbar an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen.
- (3) Eine Unterbauung der an die Teilgebiete WA 5 und WA 16 angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen ist zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

§ 8**Abstandsflächen**

In den Teilgebieten WA 3 – WA 5, WA 8 – WA 10 und WA 14 – WA 16 des allgemeinen Wohngebietes ist vor Außenwänden mit Fenstern von Aufenthaltsräumen im Sinne des Art. 45 Abs. 1 BayBO in den Bauräumen mit drei Vollgeschossen als Höchstmaß eine Abstandsfläche von mindestens 1/2 h einzuhalten.

§ 9**Dachform und -aufbauten, Dachterrassen und -gärten**

- (1) Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Sie sind jeweils um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenwand abzurücken.
- (2) Dachaufbauten für Aufzugsüberfahrten, Dachausstiege und Zugänge für Dachterrassen und Dachgärten sind bis zu einer Höhe von 3 m und einer Grundfläche von maximal 15 % des darunter liegenden Geschosses zulässig. Sie sind jeweils mindestens im gleichen Maße ihrer Höhe von der Außenwand des darunter liegenden Geschosses abzurücken.
- (3) Dachterrassen und/ oder Dachgärten sind zulässig. Die jeweiligen Zugänge der Dachterrassen und/ oder Dachgärten über dem jeweils als Höchstmaß festgesetzten Geschoss sind über die Treppenhäuser sicherzustellen.
- (4) Die nach Art. 7 BayBO nachzuweisenden Flächen für Kinderspiel dürfen im allgemeinen Wohngebiet maximal bis zu 10 % auf den Dachflächen nachgewiesen werden, auf denen Dachterrassen und Dachgärten zulässig sind.
- (5) Sonstige Dachaufbauten sind im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

§ 10**Verkehr, Erschließung, Stellplätze, Tiefgaragen, Zu- und Ausfahrten**

- (1) Die nach Art. 47 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 Satz 2 BayBO notwendigen Stellplätze für die Teilgebiete WA 1 – WA 16 des allgemeinen Wohngebietes sind in Tiefgaragen auf den Baugrundstücken nachzuweisen.
- (2) Die Zu- und Ausfahrten der Tiefgaragen für die Teilgebiete WA 1 – WA 16 des allgemeinen Wohngebietes sind in die Gebäude zu integrieren.
- (3) Im Bereich der Freiflächen sind die Oberkanten der Tiefgaragendecken um 0,60 m abzusenken und mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.
- (4) Für großkronige Bäume ist im Bereich von Baumstandorten über Tiefgaragen eine Substrathöhe von 1,20 m einzuhalten.
- (5) Für Nichtwohnnutzungen sind Fahrradabstellplätze in ausreichender Anzahl innerhalb der Bauräume oder in Tiefgaragen nachzuweisen. Sie müssen leicht erreichbar und gut zugänglich sein. Auf Art. 46 Abs. 2 BayBO bei Wohnnutzung wird hingewiesen.

§ 11**Nebenanlagen**

- (1) In den Teilgebieten WA 1 mit WA 16 des allgemeinen Wohngebietes sind Nebenanlagen außerhalb der Bauräume nicht zulässig. Ausgenommen sind Nebenanlagen in den Teilgebieten des allgemeinen Wohngebietes, die der Nutzung von Häusern für Kinder dienen.
- (2) In den Teilgebieten WA 1 – WA 5 und WA 7 - WA 16 des allgemeinen Wohngebietes ist außerhalb der Bauräume jeweils eine Nebenanlage mit einer Grundfläche von maximal 120 m² zulässig, wenn sie einer Nutzung als Treffpunkt für die Bewohnerinnen und Bewohner dient.

§ 12**Werbeanlagen**

- (1) Werbeanlagen müssen sich in Anordnung, Größe, Umfang, Form, Lichteinwirkung, Farbgebung und Materialwahl in die Architektur der Gebäude sowie in das Straßen- und Ortsbild einfügen. Sie dürfen die Fassaden von Gebäuden nicht dominieren und müssen sich der jeweiligen Architektur unterordnen.
- (2) Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung sowie sich bewegende Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- (3) Freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- (4) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

§ 13**Einfriedungen**

- (1) Die Teilgebiete WA 3 – WA 5, WA 7, WA 8 – WA 10, WA 12 und WA 14 – WA 16 des allgemeinen Wohngebietes sind zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen mit Mauern mit einer Höhe von 1,50 m einzufrieden.
- (2) Im Teilgebiet WA 13 des allgemeinen Wohngebietes ist im Westen zur Cosimastraße hin eine Mauer mit einer Höhe von 1,50 m zulässig.
- (3) Im allgemeinen Wohngebiet ist die Einfriedung von Wohnungsgärten mit Schnitthecken bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Die Schnitthecken sind hinsichtlich Artenauswahl in den jeweiligen Teilgebieten des allgemeinen Wohngebietes einheitlich zu gestalten.
- (4) Im übrigen sind Einfriedungen ausgeschlossen
 - auf der Baulandfreifläche im Teilgebiet WA 1 des allgemeinen Wohngebietes entlang der Cosimastraße bis zu einer Tiefe von 18 m;
 - im Teilgebiet WA 2, WA 6 und WA 11 des allgemeinen Wohngebietes.Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen der Einrichtungen von Häusern für Kinder.

§ 14**Lärm**

- (1) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach Tabelle 8 der DIN 4109, Nov. 1989, Schallschutz im Hochbau vorzusehen. Dies gilt auch für Nutzungsänderungen einzelner Aufenthaltsräume.
- (2) Die Anordnung von Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen im Sinne der DIN 4109 (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) ist ausschließlich in den Bereichen zulässig, an denen keine Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von größer als 65/60 dB(A) (Tag/Nacht) auftreten. Ausnahmen sind zulässig, sofern durch Schallschutzkonstruktionen (nicht beheizbare Wintergärten, Gebäudevorsprünge, Laubengänge, Kastenfenster, Schallschutzloggien, vorgehängte Fassaden, Schallschutzerker oder Ähnliches) gewährleistet wird, dass vor diesen Fenstern die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung (16. BImSchV) für Wohngebiete von 59/49 dB(A) Tag/Nacht nicht überschritten werden.

- (3) Beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Gebäuden im Planungsgebiet sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnräumen mit lüftungstechnisch notwendigen Fenstern, an denen Verkehrslärmpegel von mehr als 59 dB(A) tags oder 49 dB(A) nachts auftreten, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen auszustatten. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung sind beim Nachweis des erforderlichen Schallschutzes gegen Außenlärm zu berücksichtigen. Ausnahmen sind zulässig, wenn diese Räume durch ein weiteres Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Hausseite belüftet werden können.
- (4) Wände und Decken der in den Gebäuden integrierten Tiefgaragenzu- und abfahrten sind schallschluckend auszukleiden und müssen dabei einen Schallabsorptionskoeffizienten $\alpha \geq 0,8$ bei 500 Hz aufweisen. Die Einhausungen der Tiefgaragenzu- und abfahrten sind mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß von mindestens $R'w=25$ dB auszuführen.
- (5) Entlang der nördlichen, südlichen und westlichen Grenze des Bolzplatzes ist eine aktive Schallschutzmaßnahme (Schallschutzwand, Schallschutzzaun, Schallschutzwahl) mit einer Höhe von $h = 2,75$ m über Oberkante Spielfeld zu errichten. Alternativ ist eine Geländeabsenkung des Bolzplatzes in Verbindung mit der aktiven Maßnahme zulässig, sofern eine Höhendifferenz zwischen Geländeoberkante des Bolzplatzes und der Schallschutzwand von mindestens $h = 3$ m eingehalten wird.
Die Schalldämmung muss mindestens $R'w \geq 24$ dB betragen.
- (6) Die Fassaden der Gebäude in den Teilgebieten WA 1, WA 2, WA 6, WA 11 und WA 13 des allgemeinen Wohngebietes entlang der Cosimastraße sind im Sinne der Tabelle 7 der Richtlinien für den Schallschutz an Straßen (RLS-90) gegliedert auszuführen.

§ 15

Immissionsschutz

- (1) Entlüftungsanlagen von Tiefgaragen sind nur in Verbindung von Gebäuden oder am Rand von Freiflächen zulässig. Sofern die Entlüftung der Tiefgaragen in Verbindung mit Gebäuden erfolgt, ist diese durch bauliche und technische Vorkehrungen über das Dach der zugeordneten Gebäude zu führen.
- (2) Entlüftungsanlagen von Tiefgaragen in Freiflächen sind in ausreichendem Abstand zu sensiblen Nutzungen wie z.B. Spielplätzen, Wohnungsgärten und offenbaren Fenstern und Türen anzuordnen.

§ 16

Grünordnung

- (1) Allgemeine Festsetzungen
Die öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen und die privaten Freiflächen der Baugrundstücke sind gemäß den planlichen und textlichen Festsetzungen herzustellen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume einschließlich Obstbäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Vorhandener Baumbestand in der entsprechenden Qualität kann auf Pflanzgebote angerechnet werden.

Eine Abweichung von den Festsetzungen in Lage, Fläche und Umfang ist zulässig, 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.

Notwendige Zufahrten und Zugänge sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.

Die Mindestgrößen für die als zu pflanzen bzw. nachzupflanzen festgesetzten Bäume betragen:

- für große Bäume (Wuchshöhe > 20 m) 20/25 cm Stammumfang
- für mittelgroße Bäume (Wuchshöhe 10-20 m) 18/20 cm Stammumfang
- für kleine Bäume (Wuchshöhe < 10 m) 16/18 cm Stammumfang
- für Obstbäume (Hochstamm) 12/14 cm Stammumfang.

Für nicht überbaute Flächen innerhalb der festgesetzten Bauräume, sofern sie nicht zwingend für betriebliche Zwecke benötigt werden, gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.

Bei Einzelbaumpflanzungen in Belagsflächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 24 m² vorzusehen, bei Pflanzung von mittelgroßen und kleinen Bäumen von 12 m².

(2) Öffentliche Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend den im Plan hinweislich dargestellten, vorgeschlagenen Baumstandorten mit Großbäumen zu bepflanzen. Dazu ist je Straßenzug einheitlich eine standortgerechte Laubbaumart zu verwenden. Es ist ein Regelabstand von ca. 12 m einzuhalten.

(3) Gemeinbedarfsfläche Grundschule

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche Grundschule sind 30 Bäume zu pflanzen.

(4) Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind parkartig zu gestalten und zu begrünen und mit standortgerechten heimischen Laubbäumen einschließlich Obstgehölzen (insgesamt mindestens 100 Stück) und Sträuchern zu bepflanzen. Vorhandene Biotope sowie vorhandener Baumbestand sind soweit wie möglich zu erhalten. Mindestens 25 % der Flächen sind naturnah zu gestalten (z.B. artenreiche Blumenwiesen, Krautsäume entlang von Baum- und Strauchhecken, Sukzessionsflächen).

Für die als Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen festgesetzten Bereiche ist ein Pflege- und Entwicklungskonzept zu erstellen. Darin sind Maßnahmen für die Entwicklung der vorhandenen speziellen Flora und Fauna sowie für den Umgang mit der Erholungsnutzung zu benennen.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind an den als zu erhalten festgesetzten Bäumen 40 Nisthilfen für Vögel und 25 für Fledermäuse anzubringen.

Spiel- und Freizeiteinrichtungen für alle Altersgruppen sind nachzuweisen.

(5) Private Freiflächen

In den Teilgebieten WA 3 - WA 5, WA 8 - WA 10 sowie WA 14 - WA 16 des allgemeinen Wohngebietes ist pro angefangene 600 m² der nicht überbauten Grundstücksflächen mindestens ein Baum zu pflanzen. Davon sind mindestens 20 % Großbäume zu pflanzen.

In den Teilgebieten WA 1, WA 2, WA 6, WA 7 und WA 11 - WA 13 des allgemeinen Wohngebietes ist pro angefangene 300 m² der nicht überbauten Grundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen. Davon sind mindestens 20 % Großbäume zu pflanzen.

Im Plan oder aufgrund anderer Vorschriften (z.B. Freiflächengestaltungssatzung) festgesetzte Baumpflanzungen und Baumerhaltungen sind anzurechnen.

In den Teilgebieten WA 1 - WA 5 und WA 7 - WA 16 des allgemeinen Wohngebietes sind Wohnungsgärten in unmittelbarem Anschluss an die Gebäude bis zu einer maximalen Tiefe von 5 m zulässig. Dies gilt nicht für die Hausgärten der Reihenhäuser und Gartenhöfe der Wohnhofhäuser.

Im Teilgebiet WA 6 des allgemeinen Wohngebietes sind auf der Dachfläche des eingeschossigen Gebäudeteiles Wohnungsgärten in unmittelbarem Anschluss an die max. 4-geschossigen Gebäudeteile bis zu einer Tiefe von max. 5 m zulässig.

- (6) Dachbegrünung
Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm vorzusehen. Dies gilt nicht für notwendige technische Anlagen, nutzbare Freibereiche auf den Dächern, Dachfenster und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichtes.
- (7) Beläge
Belagsflächen sind wasserdurchlässig (z.B. Pflaster mit Rasenfuge) bzw. mit wassergebundener Decke auszuführen, soweit dies funktional möglich ist.

§ 17

In-Kraft-Treten

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