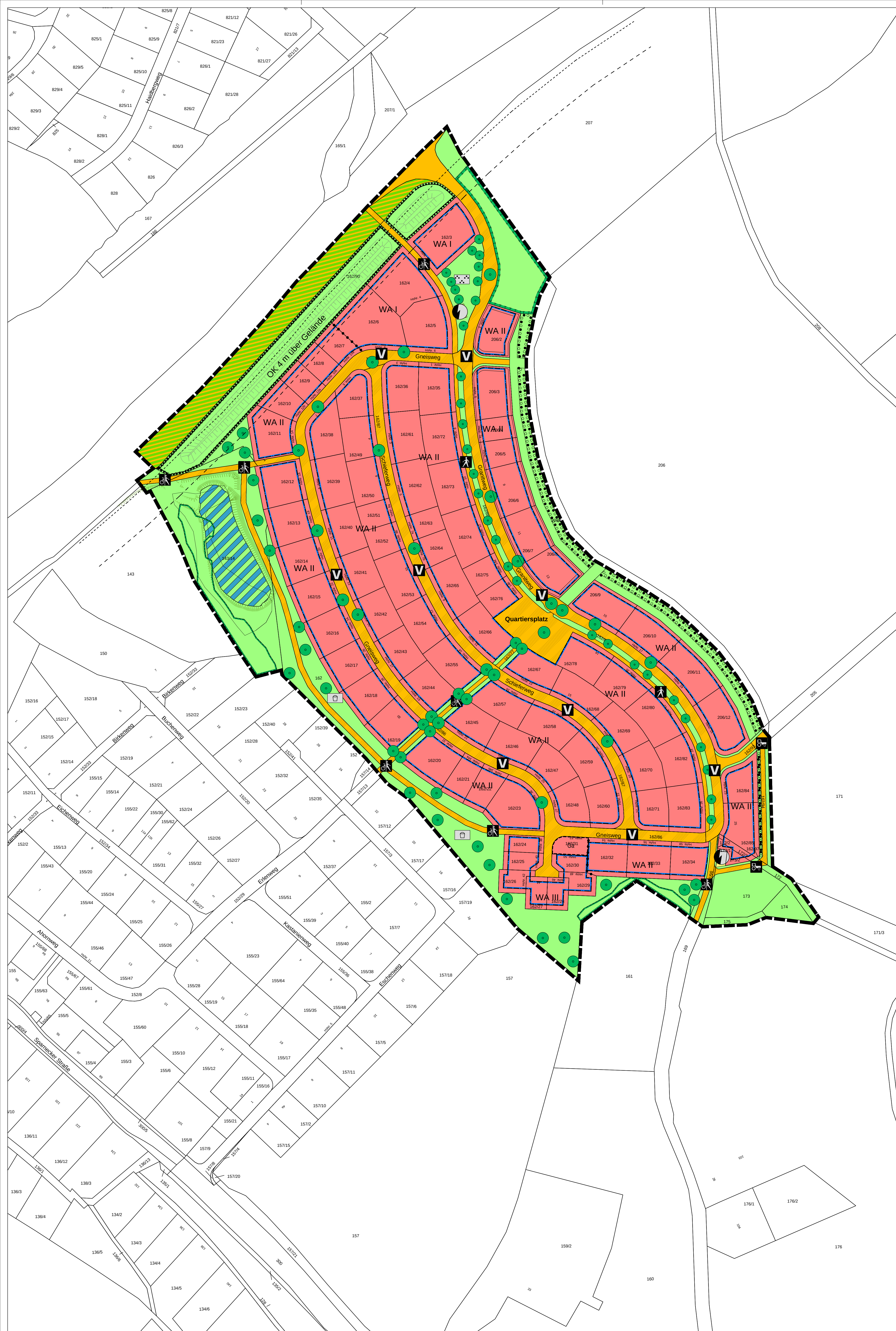




ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)		
Nutzungsschablone		
Grundflächenzahl	WA I 0,4 III ED, 0 SD WD 25 20°-46° PD 05-15°/FD	Art der Nutzung Geschossflächenzahl Bauweise Dachform und Neigung
Anzahl der Vollgeschosse		
Grundflächenzahl	WA II 0,4 II ED, 0 SD WD 25 20°-46° PD 05-15°/FD	Art der Nutzung Geschossflächenzahl Bauweise Dachform und Neigung
Anzahl der Vollgeschosse		
Grundfläche	WA III 50 m² II ED, 0 SD WD 25 20°-46° PD 05-15°/FD	Art der Nutzung Geschossfläche Bauweise Dachform und Neigung
Anzahl der Vollgeschosse		

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Verkehrsbegleitgürtel
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsbegleitgürtel Bereich
 - Rad- und Gehweg
 - Gehweg
 - Landwirtschaftlicher Verkehr
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
 - Elektrizität
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Öffentliche Grünflächen
 - Parkanlage
 - Spielfeld
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)
 - Regenrückhaltebecken
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
 - Anpflanzen: Bäume
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von geschützten Biotopen
 - Umgrenzung von geschützten Biotopen (§ 30, § 37 Abs. 2 BNatSchG)
- Sonstige Planzeichen
 - Umgrenzung von Flächen für heilungsanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 22 BauGB)
 - Garagen
 - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

- Geplanter Lärmschutzwall, Oberkante 4 m über Gelände
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- Maße in Metern
- Bauverbotszone
- Baubeschränkungszone

PRÄAMBEL

Die Stadt München erlässt aufgrund der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) die erste Änderung des Bebauungsplanes „Mecklenreuth Nord II“ als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Hinweisen, Begründung und Umweltbericht. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Nr. 47-1 Steinleithe“.

WEITERE FESTSETZUNGEN

- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Die Baulflächen sind festgesetzt als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO. Anlagen für sportliche Zwecke, Garagenabstände und Tankstellen sind unzulässig.
 - Im WA I und WA 2 sind „Tiny-House“ Gebäude unzulässig.
 - Im WA 3 sind Wohngebäude nur zulässig, wenn Sie dem dauerhaften Wohnen dienen. Eine Nutzung als Ferienwohnung i.S.d. §13a BauNVO bzw. § 4 Abs. 1 Nr. 1 bzw. Nr. 2 BauNVO ist unzulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die in der Planzeichnung festgesetzte Grund- und Geschossflächenzahl, Anzahl der Vollgeschosse, die maximale Wandhöhe, der max. Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude sowie der Mindestgröße der Baugrundstücke bestimmt.
 - Im WA I darf die GRZ durch begrünzte Tiefgaragen bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden. Unterirdische Garageschosse bleiben bei der Ermittlung der GFZ unberücksichtigt.
 - In den Gebieten WA I und WA II müssen Wohngebäude eine Grundfläche von mind. 50 m² haben. Die maximale Grundfläche von Wohngebäuden wird im WA 3 auf 50 m² begrenzt. Die maximal zulässige Geschosshöhe beträgt 75 m.
 - Die maximale traufseitige Wandhöhe (WH) beträgt bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen bei:
 - Dächern bis 34° max. 6,50 m,
 - Dächern von 34° bis 45° max. 4,00 m,
 - bei Gebäuden mit drei Vollgeschossen bei:
 - Dächern bis 34° max. 6,50 m,
 - Dächern von 34° bis 45° max. 7,00 m.
 - Unter Bezugspunkt der Messung ist die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OKFFEG), oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
 - Die maximale Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude beträgt bis zu IV Vollgeschossen 2 Wohneinheiten und bei III Vollgeschossen 3 Wohneinheiten.
 - Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf, gemessen in Gebäudemitte, in Bezug auf die dazugehörige Erschließungsstraße max 40 cm über der Straßenebene liegen.
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
 - Es gilt die Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
 - Gebäude sind erstreckt zu errichten.
 - Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen ist jedoch eine 2 m breite Zone von Bepflanzung freizuhalten. Zulässig sind dort ausschließlich Anlagen zur Unterbringung von Müll und Reststoffen bis zu einer Höhe von 1,25 m über Gelände.
 - Die Baugrenzen beruhen grundsätzlich keine Abstandsflächen. Die Abstandsflächen bemessen sich gemäß der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
 - Die Gesamtlänge von Gartenhäusern und Geräteschuppen darf eine Grundfläche von 25 m² je Baugrundstück nicht überschreiten.
 - Garagen, Carports und Stellplätze
 - Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Für Einliegwohnungen bis 50 m² ist nur ein weiterer Stellplatz erforderlich.
 - Alle Garagen, die einen unmittelbaren Zugang zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin (als Hinterkante) Gehweg bzw. Straßenbegrenzungslinie) einen Abstand von mindestens 5,5 m aufweisen. Dieser Abstand darf zur Straße hin wieder eingezäunt nach mit einer Kette oder dergleichen abgeschlossen werden. Carports müssen einen Mindestabstand von 3,0 m einhalten.
 - Der Dachraum bei freistehenden Gebäuden darf nicht für Wohn- oder gewerbliche Zwecke verwendet werden (kein Aufenthaltsraum), sondern nur für untergeordnete Nutzung z.B. Lagerverweh. Bei Garagen ist außerhalb der Umfassungswände keine Terrassenanlage als Zugang zum Dachraum zulässig.
 - Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen oder zu bepflanzen. Die Verwendung von Geotextilien, Folien sowie vegetationsunfähigen Schuttlagen sind unzulässig. Pro angelegter nicht überbaubarer Grundstücksfläche von 200 m² ist mindestens ein vordringender Laubbau 2 m Wachstum mit der Pflanzanzahl 30/12/1 oder ein regionaltypischer Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
 - Nicht überbaute Tiefgaragenflächen sind mit einer Vegetationsdachsicht von mindestens 40 cm Stärke zu überdecken und zu begrünen. Für Baumpflanzungen ist eine Vegetationsdachsicht von mindestens 100 cm Stärke vorzusehen. Eine dauerhafte Vielfalt der Begrünung ist durch fachgerechte Pflege sicherzustellen.
 - Die Anlage der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind für das jeweilige Grünstück spätestens in der nach Beendigung der Baumaßnahmen folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen. Der Erhalt der Anpflanzung ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen.
 - Die öffentlichen Grünflächen sind als extensive Wiesen anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Im Zentrum des Geltungsbereiches wird eine öffentliche Fläche mit der Zweckbindung Quartiersplatz festgelegt. Der Quartiersplatz ist mit der Zielsetzung eines Mischgrünraums als zentrale gemeinschaftliche Freizeitanlage zu gestalten. Anlagen, die der beabsichtigten Nutzung dienen, wie Ziergewässer, Spielgeräte, Möblierung sind zulässig.
 - Anpflanzung von Bäumen innerhalb des gesamten Geltungsbereiches sind standortgerecht, ausreichend hohe- und trockenheitsolerante und möglichst heimische Laubbäumen zu verwenden unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Arbeitskreises der städtischen Konferenz der Gartenmeister beim Deutschen Städtebund und der von der Bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau empfohlenen „Stadtbäumen im Klimawandel“. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist unzulässig.
 - Im Straßenraum des Grünweges, sowie entlang des Fuß-/Radweges im Südwesten, sind an den im Plan dargestellten Standorten Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Aus Gründen der Zierung oder der Lebensqualität können die Bäume ersetzt verschoben werden. Die dargestellte Gesamtzahl und die regelmäßige Auswertung ist zu erhalten. Für die Pflanzung von Bäumen sind offene Baumbeete in einer Mindestgröße von 2,0 m x 3,0 m und 16 m² durchwurzelbarem Raum anzulegen. Sollte der Platzbedarf des nicht zulassen, ist der durchwurzelbare Raum durch entsprechende technische Maßnahmen zu sichern. Die Baumpflanzungen sind vor Befahren und Verletzung zu schützen. Sollte das Volumen am Standort nicht erreicht werden, ist der Wurzelraum durch technische Möglichkeiten herzustellen.
 - Bei allen Pflanzungen sind bei Abgang von Gehölzen Ersatzpflanzungen gleicher Art und Qualität vorzunehmen. Dächer von Hauptgebäuden und Garagen bis zu einer Neigung von 10° sind fachgerecht nach den FLL-Richtlinien extern zu begrünen. Die Mindestabstände der Vegetationsdachsicht beträgt 10 cm. Von der Dachbegrünung, verglaste Flächen oder Flächen zur energetischen Nutzung sowie diese gemäß anderer Festsetzungen zulässig sind. Eine Kombination aus Begrünung und aufgeständerten Solarmodulen ist zulässig und gewünscht.
 - Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung Die gemäß Bebauungsplan zulässige bauliche Nutzung mit Erschließung verursacht einen Eingriff in Natur und Landschaft im Umfang von 7,8 ha. Der Ausgleich wird außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans durch Flächen im Eigentum der Stadt München realisiert. Es werden die Flurstücke 758, 1295 und jeweils eine Teilfläche von Flurstücken 1315 und 1319 (alte Gemarkung Poppenreuth) als Ausgleichsflächen zur Verfügung gestellt. Methodik und Ermittlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie die Lage der Ausgleichsflächen und die Beschreibung der Maßnahmen sind im Umweltbericht dargelegt. Dieser ist Bestandteil der Begründung. Pflege/Unterhaltung Die Anlage der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind spätestens in der nach Fertigstellung der Erschließung folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen. Der Erhalt der Anpflanzung ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen.
 - Solarenergetische Nutzung Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmodellflächen). Werden auf einem Dach Solarmodellflächen installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmodellfläche angerechnet werden.
 - Immissionschutz Nach außen abschließende Bauteile von schutzbefähigten Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schallklimat-Maße R_W gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe Januar 2018, Teil 1 „Mindestanforderungen“ sowie Teil 2 „Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ (Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e. V.) erfüllen.

Anforderung gem. DIN 4109 (2018):	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Arbeitsräume:
gesamtes bewertetes Bau-Schallklimat-Maß R _W gem. in dB	La - 30

Mindestens einzuhalten ist: R_W ges. > 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichts- und Büroräume und Arbeitsräume. Bei Schlafräumen sind ab einem maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel nach DIN 4109:2018-01 von La 58 dB(A) (entspricht einem Beurteilungspegel von nachts 45 dB(A) außen vor dem Fenster) zur Nachtzeit schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn Alternativenmaßnahmen (z. B. Raumorientierung) nicht möglich sind.

Örtliche Bauvorschriften

- Auf Landesebene bestehende Regelungen im Bebauungsplan (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit Art. 81 BayBO)
 - Die Dächer sind gemäß Planung als Sattel-, Zelt- oder Walmdächer mit einer Neigung von 20° bis 45° bzw. als Putzdach mit einer Neigung von 5° bis 15° oder als Flachdach auszuführen.
 - Dächer von Hauptgebäuden und Garagen mit einer Neigung von mehr als 10° sind mit Eindeckungen aus Dachziegeln, -steinen, Schiefer oder Blech in gedachtem, nicht glasernden schieferelastischen Farbtonen (Grau bis Schwarz) auszuführen. Dächer bis zu einer Neigung von 10° sind zu begrünen. Für Vordächer, Terrassenüberdachungen, Wintergärten sowie Dächer zwischen Gebäuden sind Eindeckungen aus Sicherheitsglas zulässig.
 - Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig, soweit sie in die Dachhaut integriert sind oder parallel zur Dachhaut ausgeführt werden. Bei Flachdächern sind aufgeständerte Anlagen zulässig, sofern sie die Oberkante der Attika nicht überschreiten oder zur Außenwand einen Abstand von mind. 1,5 m aufweisen.
 - Nebeneinander gebaute Garagen und Carports sind in einheitlicher Dachneigung und -eindeckung auszuführen.
- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
 - Vollstamm-Holzhäuser, Fassaden, die überwiegend aus Stahl (z.B. Oberseccantoren) bestehen oder Fassadenverkleidungen aus Weiblich oder Anilinmarm sind unzulässig.
 - Leuchtweite, grelle oder reine Farbton- oder reflektierende Materialien, die aus der Farbgebung der Umgebung hervorstechen, sind unzulässig.
- Einfriedigungen,
 - Einfriedigungen sind nur als blockförmige (mind.-1/3 offen) Holz- oder Stabgitterzäune oder geschnittenen, Hecken aus Laubgehölzen zulässig. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind darüber hinaus Mischrandzäune zulässig. Gitterzäune, Mauern oder dichte geschlossene Einfriedigungen sowie Einfriedigungen oder Hinterlandungen von Einfriedigungen sind unzulässig. Ausgenommen sind Sichtschutzwände an Terrassen bis zu einer Gesamtlänge je seitlicher Grundstücksgrenze von 3,0 m und 2,0 m Höhe über Gelände.
 - Einfriedigungen sind ohne Sockel anzulegen. Sie müssen zum Boden einen Abstand von mindestens 10 cm aufweisen und dürfen eine Gesamthöhe nicht über 1,2 m über Gelände nicht überschreiten.
 - Haltzäune dürfen an der Grundstücksgrenze eine Höhe von 1,2 m über Gelände nicht überschreiten und nicht länger als ein Drittel der jeweiligen Grundstücksgrenze sein.
 - Die Schilderecke im Einfriedigungs-Kreuzungsbereich von Straßen sind von Zäunen, Stapeln und Bepflanzungen freizuhalten.
- Aufschüttungen und Abgrabungen
 - Böschungen sind mit einer Neigung von Max 1:1.5 auszuführen.
 - Sitzstufen sind an der Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von max +100 cm zulässig.
 - Im besonderen topographischen Ausnahmefall kann von diesem Maß bedarfsgerecht abgewichen werden.
- Rückhaltung von Niederschlagswasser Auf den privaten Grundstücken ist das anfallende Niederschlagswasser zu bewirtschaften (Rückhaltung oder Speicherung z.B. in Zisternen) und einer Nutzung z.B. zur Gartenbewässerung, etc. zuzuführen. Niederschlagswasserbeseitigung hat nach den Regeln und Grundlagen der „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser – Merkblatt der DWA Nr.133 Stand 2020 – zu erfolgen. Bei der Verwendung des Regenwassers als Brauchwasser sind die Trinkwasserverordnung und die DIN 1988 – Technische Regeln für Trinkwasserinstallation – zu beachten. Auf die Entwässerungssatzung der Stadt München wird verwiesen.

Hinweise

- Denkmalschutz - Bodendenkmäler / Bodentunde Baudenkmäler sind von der Maßnahme nicht betroffen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (Art. 8 Abs. 1 DStMG) wird hingewiesen. Wer Bodendenkmäler auftrifft, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses mit, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 8 Abs. 2 DStMG. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Bodenschutz Bei Baumaßnahmen und sonstigen Maßnahmen mit Bodenbearbeitungen ist zum besonderen Schutz des Mutterbodens der Oberboden sachgerecht zu schonen und bei Bodenbearbeitungen, bzw. einer anderen ordnungsgemäßen Verwendung im Gemeindegebiet zuzuführen. Auf die sonstigen Vorgaben und den Umfang zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und auf § 12 BBodSchV wird hingewiesen. Beim Ansetzen von organischen Aufbaumaterialien ist das Landesamt Hof, Sachbereich, Wasserrecht und Bodenschutz unverzüglich zu benachrichtigen.
- Leistungs- und Baumschutzbestände Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, siehe index Abschn. 3, zu beachten. Sollten die Mindestabstände im Einzelfall unterschritten werden, sind entsprechende Schutzmaßnahmen vom Verursacher vorzusehen bzw. die hierdurch entstehenden Kosten zu tragen.
- Regelung des Wasserabflusses / Grundwassererschließung Der Bauherr hat eigenverantwortlich Maßnahmen zum Schutz vor wildlebendem Oberflächenwasser zu treffen (Heinhalten von Lichtschächten, Kellerabgängen etc.). Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellerbereiche dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnsohle wird empfohlen. Kellererster sowie Kellerangestrichen sollten wasserdicht und mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarversicherungsversicherung wird empfohlen. Wird im Plangebiet Grundwasser oder Schotterwasser vorgefunden sind vom Bauherrn entsprechende Schutzmaßnahmen für die Gebäude zu treffen (z.B. „weiße Wanne“). Die Einleitung von Grundwasser und Dringwasser (Schichten) und Dachwasser von begrüntem Dächern und Tiefgaragedecken) in die öffentliche Kanalisation ist grundsätzlich verboten.
- Landwirtschaftliche Immissionen Die von umliegenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehenden Immissionen sind im gesetzlichen Rahmen und entsprechend den Ausfüllungsvorschriften im Sinne einer geordneten landwirtschaftlichen Nutzung von den Beweinern, Nutzern bzw. Bauanliegern zu duden.
- Nachbarschutz Auf die Bestimmungen des Nachbarschutzgesetzes wird hingewiesen. Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten: Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze, Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze. Bei benachbarter landwirtschaftlicher Nutzung sind 4 m Grenzabstand für Bepflanzungen einzuhalten. Dies gilt nicht für Bepflanzungen, die längs einer öffentlichen Straße oder auf einem öffentlichen Platz gehalten werden, sowie für Bepflanzungen, die zum Überschuss, zum Schutz von Anlagen oder Böschungen oder zum Schutz einer Eisenbahn dienen.
- Beleuchtung / Werbelampen Aus Gründen des allgemeinen Ansehens und des Belästigungs im öffentlichen Raum als inakzeptable LED-Beleuchtungen auszuführen. Werbelampen jeder Art, die auf den Verkehr der Bundesstraße einwirken sind nicht zulässig.
- Altberaub In der Gemarkung Mecklenreuth wurde früher Feldspatbergbau betrieben. Bei der Baugrunduntersuchung muss ein möglicher Altberaub berücksichtigt werden. Des Weiteren ist bei der Bauausführung auf Anzeichen alten Bergbaus (z.B. künstliche Hohlräume, alte Grubenröhren, Mauerungen etc.) zu achten. Werden altberaubte Röhren angetroffen, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.
- Örtliche Bauvorschriften Mit Gelbdruck kann belegt werden, vor vorstädtisch oder fahrradspürbar einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO, 24. Juli 2020 (GVBl. S. 381).
- Normen (DIN-Blätter) Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Norm-Blätter, können im Rathaus der Stadt München zu den üblichen Dienststunden eingesehen werden.
- Anbauverbotszone / Baubeschränkungszone Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich die Anbauverbotszone der Bundesstraße 8289. Innerhalb der 20 Meter Anbauverbotszone sind Baumaßnahmen unzulässig. Sofern des Städtischen Baumeister Beauftragter wurde das Einvernehmen zur Unterbrechung der Baubeschränkungszone erteilt. Innerhalb der Baubeschränkungszone sind bauliche Schutzmaßnahmen zulässig. Sonstige bauliche Anlagen, die sich im Schutzbereich der Schallschutzmaßnahme und innerhalb der Baubeschränkungszone befinden sind zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat von München hat in seiner Sitzung vom ____ 2026 die Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Mecklenreuth Nord II“ im Verwaltungsverfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Der geänderte Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Steinleithe“. Der Änderungsbeschluss wurde am ____ 2026 ersatzlos bekannt gemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB)
- Zum Entwurf des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom ____ 2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ____ 2026 in der Zeit vom ____ 2026 bis ____ 2026 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom ____ 2026 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ 2026 bis ____ 2026 nach Bekanntmachung am 07.10.2021 öffentlich ausgestellt.
- Der Stadtrat von München hat in seiner Sitzung vom ____ 2026 den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Steinleithe“ in der Fassung vom ____ 2026 als Satzung beschlossen.

Christian Zuber
1. Bürgermeister

Christian Zuber
1. Bürgermeister

Übersichtsplan



Stadt München
Landkreis Hof

Bebauungs- und Grünordnungsplan
Nr. 47-1 Steinleithe
(1. Änderung Nr. 47 – Mecklenreuth Nord II)

maßstab: 1:1.000
datum: 16.09.2026

bearbeitet: eb
Planstand: Entwurf

Eckhard Bökenbrink
Planen & Beraten
Stadtplaner byAK

Büro für städtebauliche Planung & Beratung
Schloß-Str. 9
Info@boekenbrink.com
www.boekenbrink.com

Tel: 0911/3682572
Fax: 0911/3682570