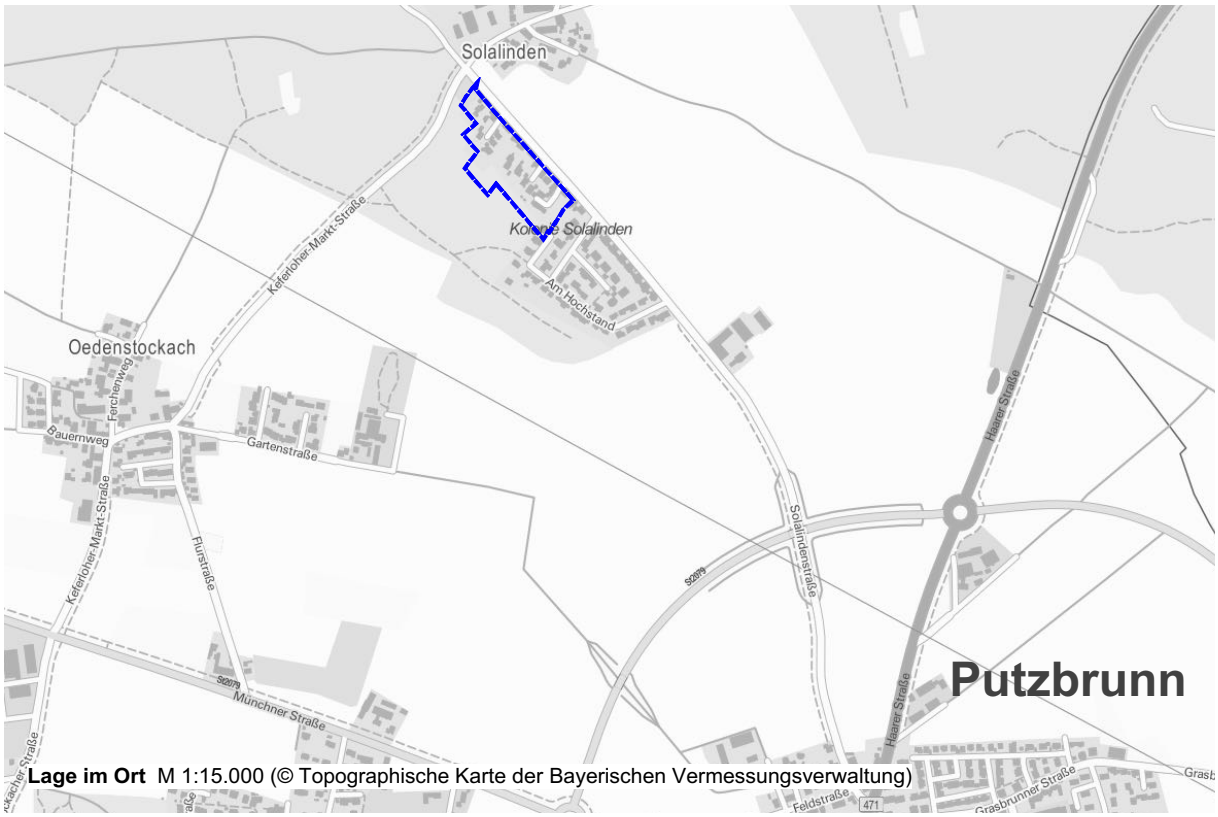


Lage im Ort M 1:15.000 (© Topographische Karte der Bayerischen Vermessungsverwaltung)

GEMEINDE PUTZBRUNN

BEBAUUNGSPLAN NR. 66

SÜDLICH DER ANDREAS-WAGNER-STRASSE

ALS BEBAUUNGSPLAN DER INNEN-ENTWICKLUNG GEMÄSS § 13a BauGB

TEXTTEIL

München, 20.01.2017

M 1 :1000

0 m — 50 m

von Angerer
Konrad
Fischer
Urbaniak
Architekten und Stadtplaner

Lohensteinstraße 22
81241 München
T 089 6142400
F 089 6142400-66
mail@akfu-architekten.de
www.akfu-architekten.de

Die Gemeinde Putzbrunn erlässt gemäß

- § 2 Abs. 1 sowie §§ 9 und 10 und 13a Baugesetzbuch (BauGB)
- Art. 81 Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen von AKFU Architekten und Stadtplaner in München gefertigten Brbauungsplan Nr. 66 “südlich der Andreas-Wagner-Straße“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i. V. m. § 13 BauGB als

S a t z u n g .

Abweichungen von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes im Bestand sind zulässig.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

1.2 0,32 Grundflächenzahl (z.B. 0,32 GRZ)

1.3 WH 6,20 max. zulässige Wandhöhe (in Meter; z.B. 6,20 m; vgl. C.2.4)

1.4 II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. zwei Vollgeschosse)

2. Baugrenzen und Bauweise

2.1 Baugrenze

2.2 ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

2.3 H nur Hausgruppen zulässig

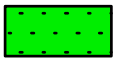
3. Verkehrsflächen

3.1 öffentliche Verkehrsfläche

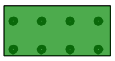
3.2 Eigentümerweg (mit Gehrecht für die Allgemeinheit)

3.3 Straßenbegrenzungslinie

4. Grünodrnung

4.1  öffentliche Grünfläche

4.2 Spielplatz

4.3  Wald (Bannwald)

5. Sonstige Festsetzungen

5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

5.2

Fläche für Garagen und Carports

5.3 Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen

5.4 Vorgartenzone (i.d.R. 3 m)

5.5 Sichtdreieck

5.6

Maßzahl in Meter (z.B. 3 m)

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

vorhandener Baukörper (mit Hausnummer)

 vorhandene Grundstücksgrenze

643/30 Flurstücksnummer

 Geltungsbereich benachbarter Bebauungspläne

Nutzungsschablone

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2 Gartenbaubetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO sind unzulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl, die zulässige Wandhöhe und die Anzahl der Vollgeschosse gelten entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen als Höchstgrenzen.

2.2 Die max. Grundflächenzahl gemäß C.2.1 darf durch Balkone, Wintergärten, Erker, überdachte und offene Terrassen sowie Außentreppen um max. 25% überschritten werden.

2.3 Die nach C.2.1. und C.2.2 zulässige Grundflächenzahl darf durch die Flächen von Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO um max. 50 % bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

2.4 Die Wandhöhe bemisst sich von der Straßenoberkante der nächstgelegenen öffentlichen oder mit Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit belasteten Erschließungsfläche in der Fahrbahnmitte (unterer Bezugspunkt) bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut (oberer Bezugspunkt bei geneigten Dächern) bzw. bis zur Oberkante der Attika (oberer Bezugspunkt bei Flachdächern).

2.5 Für Wohngebäude als Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.
Für Wohngebäude als Doppelhaus oder Hausgruppe ist max. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte bzw. Hausgruppenhaus (Reihenhaus) zulässig.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen für Hauptgebäude werden durch Baugrenzen festgesetzt. Balkone, Wintergärten, Erker, überdachte und offene Terrassen, Außentreppen sowie Dachüberstände dürfen die Baugrenze unter Einhaltung der Festsetzungen C.2.1 und C.2.2 auf einer Länge von max. 5 m um bis zu 3 m überschreiten.

4. Abstandsflächen

Die Geltung der Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

5. Wintergärten und Terrassenüberdachungen

5.1 Wintergärten sind sowohl in thermisch getrennter, ungeheizter Ausführung wie als beheizte Wohnraumerweiterungen zulässig.

5.2 Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind eingeschossig auszuführen. Die Grundfläche eines Wintergartens oder eine Terrassenüberdachung darf max. 25 m^2 betragen. Hierfür erforderliche Überschreitungen der Baugrenzen sind zulässig, soweit die Abstandsflächen eingehalten werden.

5.3 Je Einzel- oder Hausgruppenhaus (Reihenhaus) bzw. je Doppelhaushälfte ist maximal ein Wintergarten oder eine Terrassenüberdachung zulässig. Die Festsetzungen unter Punkt 5.2 sind zu beachten.

5.4 Als Dachform für Wintergärten und Terrassenüberdachungen ist nur das Pultdach mit einer Neigung von 8° - 15° zulässig.

5.5 Die maximale gartenseitige Wandhöhe von Wintergärten und Terrassenüberdachungen darf 2,20 m nicht überschreiten.

5.6 Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind grundsätzlich als vollständig verglaste, feingliedrige Skelettkonstruktion auszuführen. Terrassenüberdachungen sind lichtdurchlässig auszuführen.

5.7 Der oberste Punkt des Wintergartens (First) ist an der Balkonplatte, bzw. an der Gebäudeaußenwand auf Höhe des Fertigfußbodens des 1. Obergeschosses anzuschließen. Bei Wandhöhen bis 4,50 m ist auch ein Anschluss des Wintergartens an die Dachfläche zulässig.

5.8 Zusammenhängende Wintergärten bzw. Terrassenüberdachungen bei Reihen- oder Doppelhäusern sind profilgleich auszubilden. Der hierfür erforderliche ein- bzw. beidseitige Grenzanbau ist zulässig.

6. Bauliche Gestaltung

6.1 Als Dachform sind Sattel- und Walmdächer in der jeweils zulässigen Dachneigung möglich. Auf untergeordneten Bauteilen oder Nebengebäuden sind auch Flach- oder Pultdächer zulässig.

6.2 Bei Gebäuden mit Sattel- oder Walmdach und einer Wandhöhe bis max. 4,50 m beträgt die zulässige Dachneigung 25° - 45°, bei Gebäuden mit Sattel- oder Walmdach und einer Wandhöhe von über 4,50 m beträgt die zulässige Dachneigung 25° - 35°. Bei den gemäß C.6.1 zulässigen Pultdächern beträgt die zulässige Dachneigung 8° - 15°, bei den gemäß C.6.1 zulässigen Flachdächern beträgt die zulässige Dachneigung max. 7°.

6.3 Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoss – Rohfußbodens darf maximal 0,30 m über und maximal 0,50 m unter Oberkante der nächstgelegenen Gehweges bzw. Straßenrandes (unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Wandhöhe; vgl. C 2.4) liegen.

6.4 Die Hauptfirstrichtung muss entlang der Längsseite des Gebäudes verlaufen.

6.5 Zusammenhängende Reihen- und Doppelhäuser sind höhen- und profilgleich straßenseits auszubilden.

6.6 Der Abstand von Dachgauben zum Ortgang muss mindestens 2,0 m betragen. In der Summe darf die Breite der Dachaufbauten max. 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der vertikale Abstand von Gauben zum Dachfirst muss mindestens 0,50 m betragen. Verschieden große Dachaufbauten auf einer Dachhälfte sind unzulässig. Bei quer zur Hauptfirstrichtung angeordneten Anbauten sind keine Dachaufbauten zulässig.

6.7 Zwerchgiebel sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Der Zwerchgiebelfirst muss mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen; die sich hieraus ergebende Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe ist zulässig.

6.8 Abgrabungen und Abböschungen am Kellergeschoss sind max. bis 3,00 m Einzellänge und 1,50 m Tiefe zulässig.

6.9 Geländeveränderungen sind zur Modellierung im Rahmen der Freiflächengestaltung innerhalb des Grundstückes zulässig. Zu den Nachbargrundstücken bzw. zu den angrenzenden Verkehrsflächen muss an das dort vorhandene Geländeniveau ohne Höhenversatz angeschlossen werden.

6.10 Glasflächen bzw. Glasfassaden sind unverspiegelt auszuführen.

6.11 Einfriedungen sind als sockelloser, für Kleintiere durchlässiger mit 10 cm Bodenabstand Zaun mit einer Höhe von max. 1,40 m zulässig. Trennungen der Parzellen untereinander können auch mit verzinktem oder grünem Maschendrahtzaun ausgeführt werden. Mauern sind nur in weißer Ausführung oder als Gabionenwände, straßenseits und bis zu einer Höhe von maximal 1,40 m zulässig. Die freie Sicht im Straßenverkehr darf hierdurch nicht behindert werden.

6.12 Sichtschutzwände zwischen Doppelhaushälften und Reihenhäusern sind max. bis zu 2,0 m Höhe und einer Tiefe von max. 4,0 m zulässig.

7. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

7.1 Garagen und Carports sind innerhalb der Baugrenzen und der gesondert festgesetzten Flächen für Garagen/Carports zulässig.

7.2 Offene Stellplätze sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

7.3 Aneinander gebaute Garagen und Carports müssen in gleicher Höhe, Dachform, Dachneigung und Dachdeckung zusammengebaut werden.

7.4 Garagenvorplätze und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

7.5 Für Garagen sind Satteldächer mit einer maximalen Neigung von 20° sowie extensiv begrünte Flachdächer (max. 7° Neigung) zulässig. Die maximale Firsthöhe liegt bei 3,50 m.

7.6 Die Anzahl der Stellplätze bemisst sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Putzbrunn vom 09.05.2016.

7.7 Gartenhäuschen und vergleichbare Nebengebäude sind bis zu einer Größe von maximal 9,0 m^2 zulässig. Die Wandhöhe darf 2,70 m bezogen auf das natürliche Gelände nicht überschreiten.

8. Grünordnung

8.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen.

8.2 Befestige Flächen sind mit versickerungsfähigem Material auszuführen.

8.3 Je angefangene 300 m^2 Baugrundstück sind an geeigneter Stelle ein heimischer standortgerechter Laubbaum und mindestens 2 heimische Sträucher gemäß Artenliste 1 und 2 (Hinweis D.1 Grünordnung) zu pflanzen. Vorhandene Bäume und Sträucher werden dabei angerechnet. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall in der gemäß 8.5 und 8.6 festgesetzten Pflanzqualität nach zu pflanzen. Bei Nachpflanzungen ist die Standortbestimmung Sache des Eigentümers.

8.4 Für die zu pflanzenden Bäume wird mindestens die Pflanzqualität Hochstamm, 3mal verpflanzt, Stammumfang in 1 m Höhe mindestens 18 bis 20 cm, Pflanzqualität Obstbäume Hochstamm, 3mal verpflanzt, Stammumfang in 1 m Höhe mindestens 12 bis 14 cm festgesetzt.

8.5 Für die zu pflanzenden Sträucher wird mindestens die Pflanzqualität Sträucher, 2mal verpflanzt, 4-5 Triebe, 100-150cm festgesetzt.

8.6 Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen gelten die Artenlisten unter D. Hinweise durch Text.

D. HINWEISE DURCH TEXT UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Grünordnung

Artenliste 1 (Bäume):

Tilia cordata	Winterlinde
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn
Quercus peduncula	Sommer-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Castanea sativa	Edelkastanie
Liquidambar	Amberbaum
Juglans regia	Echte Walnuss
Gymnocladus dioicus	Geweihbaum
Cercidiphyllum japonicum	Japanischer Kuchenbaum
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Ostrya carpinifolia	Europäische Hopfenbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Carpinus betulus	Hainbuche
Betula pendula	Sandbirke
Pseudotsuga menziesii ceasia	gewöhnliche Douglasie
Pinus sylvestris	Waldkiefer
Larix leptolepis	Jap. Lärche

Obstbäume lokaltypischer Sorten

Artenliste 2 (Sträucher):

Cornus sanguinea	roter Hartriegel
Corylus avellana	gemeiner Hasel
Prunus spinosa	Schlehdorn
Lonicara xylosteum	rote Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	gewöhlicher Liguster
Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Carpinus betulus	Hainbuche
Philadelphus coronarius	europäischer Pfeifenstrauch
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie
Magnolia grandiflora	immergrüne Magnolie
Prunus avium	Vogelkirsche
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne

2. Wasserwirtschaft

2.1 Wasserschutzgebiet
Das gesamte Plangebiet befindet sich im Umgriff der Zone III des Wasserschutzgebiets “München". Die geltende Wasserschutzbegietsverordnung ist zu beachten.

2.2 Wasserversorgung und Entwässerung

2.2.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein.

2.2.2 Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten, die der DIN 1986ff entsprechen. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

2.2.3 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen ist auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern. Die Einleitung von Niederschlagswasser in die Schmutzwasserkanalisation ist nicht zulässig. Auf das ATV Arbeitsblatt A 138 wird hingewiesen.

3. Umgang mit Altlasten

Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt München zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG.

4. Vorhandene Leitungen

Grundsätzlich dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden. Die erforderlichen Mindestabstände von Baumpflanzungen und Pflanzungen tiefwurzelnder Sträucher zu diesen Leitungen sind einzuhalten. Eventuell notwendige Verlegungen sind auf Kosten der Eigentümer durchzuführen.

5. Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach § 8 DSchG und sind der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt München oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.

6. Brandschutz

Oberhalb der Kaminmündungen sind einfache Prallflächen (z.B. Hamelner - oder Meidinger Scheiben) anzubringen, die in den Rauchgasen etwa noch mitgeführte, glühende Teilchen niederschlagen. Die dem Wald zugewandte offene Seite zwischen Prallfläche und Kaminmündung kann noch mit engmaschigem Drahtgeflecht besonders geschützt werden.

7. Müllsammelbehälter

Müllsammelbehälter müssen straßennah in der Einfriedung integriert angeordnet werden. In Fällen, in denen die Einfriedung nicht an die öffentliche Erschließungsfläche angrenzt sind neben den gemeinschaftlichen Zuwegen Nebenanlagen für die Müllbehälter zu errichten und die Müllbehälter am Tag der Leerung in unmittelbarer Nähe der Straßenbegrenzungslinie aufzustellen

Ausgefertigt: GEMEINDE PUTZBRUNN

Putzbrunn, ...

(Siegel)

.....
Edwin Klostermeier, Erster Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Putzbrunn hat in der Sitzung vom 23.02.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 66 beschlossen. Der Beschluss wurde am 03.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 2 in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

3. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

4. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Bauausschusses vom ..... den Bebauungsplan Nr. 66 in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Putzbrunn, den .....

(Siegel)

.....

Edwin Klostermeier, Erster Bürgermeister

6. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich am ..... .
Der Bebauungsplan Nr. 66 wird mit der Begründung seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Putzbrunn zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

   Der Bebauungsplan Nr. 66 trat mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Putzbrunn, den .....

(Siegel)

.....
Edwin Klostermeier, Erster Bürgermeister