Gemeinde **Putzbrunn**
Lkr. München

Bebauungsplan Nr. 1 und 8 NEU
„Nachverdichtung Andreas-Wagner-Straße 1 bis 17, Am Hochstand, Am Buchenhain und Am Jagdweg"
Ersetzt die Bebauungspläne Nr. 1, Nr. 8 und Nr. 8a (inkl. deren bisher erfolgten Teiländerungen)

Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München

Az.: 610-41/2-77 Bearb.: Schaser

Plandatum 14.06.2016 (Vorentwurf)
11.10.2016 (Entwurf)
20.06.2017 (Entwurf)
16.01.2018 (Entwurf)
13.11.2018 (Endfertigung)

Die Gemeinde Putzbrunn erlässt aufgrund §§ 2, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch – BauGB -, Art. 81 Bayerische Bauordnung – BayBO - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO - sowie Art. 3 Bayer. Naturschutzgesetz – BayNatSchG - diesen Bebauungsplan als

Satzung.

A. Festsetzungen

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Der hier vorliegende Bebauungsplan Nr. 1 und 8 Neu „Nachverdichtung Andreas-Wagner-Straße, Am Hochstand, Am Buchenhain, Am Jagdweg" ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs die bisherigen Bebauungspläne:

- Bebauungsplan Nr. 1 „Am Hochstand" in der Fassung vom 10.05.1968
- Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Hochstand" (Wintergärten) in der Fassung vom 22.10.2004
- Bebauungsplan Nr. 8 „Andreas-Wagner-Straße, Am Hochstand, Am Buchenhain" in der Fassung vom 25.10.1969
- Bebauungsplan Nr. 8a „An der Andreas-Wagner-Straße, Am Hochstand, Am Jagdweg, Am Buchenhain" in der Fassung vom 05.11.1974
- Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 8a „Andreas-Wagner-Straße, Am Hochstand, Am Buchenhain (Wintergärten)" in der Fassung vom 22.10.2004

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Grundflächenzahl, Bauweise, Dachform)

3.2 GRZ 0,32 max. Grundflächenzahl, z. B. 0,32

3.3 Die max. Grundflächenzahl nach Festsetzung 3.2 darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen über die Regelung nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hinaus um weitere 50% (also in der Summe um 100 %) bis zu einer maximalen Gesamtgrundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

3.4 Die max. Grundflächenzahl gemäß Festsetzung 3.2 darf durch Balkone, Wintergärten, Erker, überdachte und offene Terrassen sowie Außentreppen um max. 25% überschritten werden.

3.5 Die höchstzulässige Wandhöhe beträgt 6,50m.
Die Wandhöhe wird gemessen von der Straßenoberkante der angrenzenden Fahrbahnmitte bis zum Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Pult- und Sheddächern ist die untere, traufseitig verlaufende der beiden Schnittlinien zwischen Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut für die Wandhöhe heranzuziehen.
Maßgeblicher Bezugspunkt der Straßenoberkante ist die der Grundstückszufahrt am nächsten liegende, im Bebauungsplan eingezeichnete Höhenkote.

3.6 Für Wohngebäude als Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. Für Wohngebäude als Doppelhaus ist max. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig.

3.7 Höhenkote, z.B. 548,69m ü NN

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Baugrenze;
Balkone, Wintergärten (sowohl beheizte, als auch unbeheizte), Erker, überdachte und offene Terrassen sowie Außentreppen dürfen die Baugrenze unter Einhaltung der Festsetzungen 3.2 und 3.4 auf einer maximalen Länge von 5 m um max. 3 m überschreiten.

4.2 Es gilt die offene Bauweise.

4.3 nur Doppelhäuser zulässig

4.4 nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

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

5. Wintergärten und Terrassenüberdachungen

5.1 Wintergärten (sowohl beheizte, als auch unbeheizte) und Terrassenüberdachungen dürfen unter Einhaltung der Festsetzungen 3.2 und 3.4 eine Tiefe von max. 3,0m aufweisen. Wintergärten sind eingeschossig auszuführen. Die Grundfläche eines Wintergartens oder eine Terrassenüberdachung darf max. 25 qm betragen. Hierfür erforderliche Überschreitungen der Baugrenzen sind in den Grenzen, die Festsetzung A.4.1 vorgibt, zulässig, soweit die Abstandsflächen eingehalten werden.

5.2 Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte ist maximal ein Wintergarten oder eine Terrassenüberdachung zulässig. Die Festsetzungen unter Punkt 5.1 sind zu beachten.

5.3 Als Dachform für Wintergärten und Terrassenüberdachungen ist nur das Pultdach mit einer Neigung von 8° - 15° zulässig. Ausnahmen zu einer abweichenden Dachneigung regelt Festsetzung A.5.5.

5.4 Die maximale gartenseitige Wandhöhe darf 2,20m nicht überschreiten.

5.5 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 4,50m ist auch ein Anschluss des Wintergartens an die Dachfläche zulässig. In diesem Fall sind auch steilere Dachneigungen, bis zur Dachneigung des Hauptgebäudes, zulässig.

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

6. Bauliche Gestaltung

6.1 SD/WD nur Sattel- und Walmdach zulässig

SHD/PD/SD/WD nur Shed-, Pult-, Sattel- und Walmdach zulässig

6.2 Bei Gebäuden mit Sattel- oder Walmdach und einer Wandhöhe bis max. 4,50m beträgt die zulässige Dachneigung 25° - 45°. Bei Gebäuden mit Sattel- oder Walmdach und einer Wandhöhe über 4,50m beträgt die zulässige Dachneigung 20° - 30°.
Bei Gebäuden mit Pultdach beträgt die zulässige Dachneigung 15° - 25°.
Bei Gebäuden mit Sheddach beträgt die zulässige Dachneigung für die horizontal gemessen größere Dachhälfte 15° - 25°.

6.3 Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoss – Rohfußbodens darf maximal 0,30m über und maximal 0,50m unter der Straßenoberkante der angrenzenden Fahrbahnmitte liegen.
Maßgeblicher Bezugspunkt der Straßenoberkante ist die der Grundstückszufahrt am nächsten liegende, im Bebauungsplan eingezeichnete Höhenkote.

6.4 Die Hauptfirstrichtung muss entlang der Längsseite des Gebäudes verlaufen.

6.5 Zusammenhängende Doppelhäuser sind höhen- und profilgleich straßenseits auszubilden.

6.6 Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Dachgauben dürfen eine Breite von 2,0m im Außenmaß nicht überschreiten. Ihr Abstand zum Ortgang muss mindestens 2,0m betragen. In der Summe darf die Breite der Dachaufbauten max. 1/3 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 0,5m unter dem Hauptfirst liegen; die sich hieraus ergebende Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe ist zulässig.

6.8 Dacheinschnitte (Negativgauben) sind unzulässig.

7. Verkehrsflächen

7.1 öffentliche Verkehrsfläche

7.2 private Verkehrsfläche;
mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belastende Fläche

7.3 Straßenbegrenzungslinie

7.4 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 457/11, 457/12, 457/40, 457/41, 457/42, 457/44, 457/47 und 457/48 zu belastendes Grundstück

8. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

8.1 Vorgartenzone (entsprechen i.d.R. 3m von der Straßenbegrenzungslinie gemessen; siehe auch: Hinweis C 4)

8.2 Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (4.1), nicht aber in der Vorgartenzone (8.1), zulässig.

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

8.4 Garagenvorplätze und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

8.5 Für Garagen sind Satteldächer mit einer maximalen Neigung von 20° sowie begrünte Flachdächer (max. 7° Neigung) zulässig. Die maximale Firsthöhe bezogen auf das natürliche Gelände im Bereich der Garagenöffnung liegt bei 3,50m.

8.6 Gartenhäuschen und vergleichbare Nebengebäude sind bis zu einer Größe von maximal 9,0 qm und mit einer maximalen Wandhöhe von 3 m bezogen auf das natürliche Gelände zulässig.

9. Grünordnung

9.1 Je angefangene 300qm Baugrundstück sind an geeigneter Stelle ein heimischer standortgerechter Laubbaum und mindestens 2 heimische Sträucher ohne Standortbestimmung gemäß Festsetzung 9.7 zu pflanzen. Vorhandene Bäume und Sträucher werden dabei angerechnet. Die Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall in der gemäß 9.2 und 9.3 festgesetzten Pflanzqualität nachzupflanzen. Die Standortbestimmung ist Sache des Eigentümers.

9.2 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.

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

9.4 zu erhaltender Baum

9.5 zu pflanzender Baum

9.6 Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,40 m zulässig. Mauern sind nur in weißer Ausführung, straßenseits und bis zu einer Höhe von maximal 1,40 m zulässig. Die freie Sicht im Straßenverkehr darf hierdurch nicht behindert werden. Die Durchlässigkeit von Kleintieren im Bodenbereich ist zu gewährleisten.

9.7 Für Pflanzungen sind heimische Arten bzw. Pflanzen aus der Pflanzliste (Hinweise) zu verwenden. Im gesamten Planungsgebiet nicht zulässig sind Hecken aus Chamaecyparis (Scheinzypresse) und Thuja (Lebensbaum).

B. Nachrichtliche Übernahme

1 Wasserschutzgebiet
Das gesamte Plangebiet befindet sich im Umgriff der Zone III des Wasserschutzgebietes „München". Die geltende Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten. Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass Sickerschächte zur Niederschlagswasserbeseitigung nicht gestattet sind. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung ist nicht anwendbar.

C. Hinweise

1 bestehende Grundstücksgrenze

2 vorhandene Wohn- und Nebengebäude

3 457/14 Flurstücksnummer, z.B. 457/14

4 3,0m Maßzahl in Metern, z.B. 3,0m

5 Nutzungsschablone

Typ	
Art der baulichen Nutzung	
Bauweise	Grundflächenzahl
Dachform	

6 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.

7 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)

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

9 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.

10 Bei Baumaßnahmen zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht und sind dem Bayerischen Amt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt München unverzüglich bekannt zu machen.

11 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.

12 Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen gelten folgende Artenlisten:

Artenliste 1 (Bäume):
Acer campestre (Feld-Ahorn), Castanea sativa (Edel-Kastanie), Carpinus betulus (Hainbuche), Juglans regia (Walnuss), Prunus avium (Vogel-Kirsche), Quercus robur (Stil-Eiche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus aria (Mehlbeere), Sorbus torminalis (Elsbeere), Tilia cordata (Winter-Linde), Obstbäume lokaltypischer Sorten

Artenliste 2 (Sträucher):
Amelanchier lamarckii (Kupfer-Felsenbirne), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna (Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa glauca (Hecht-Rose), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

13 Die festgesetzten Gehölzpflanzungen auf den privaten Bauparzellen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Vegetationsperiode vorzunehmen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausgefallene Gehölze sind entsprechend der Vorgaben des Bebauungsplans zu ersetzen.

14 Für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Putzbrunn in der jeweils gültigen Fassung heranzuziehen.

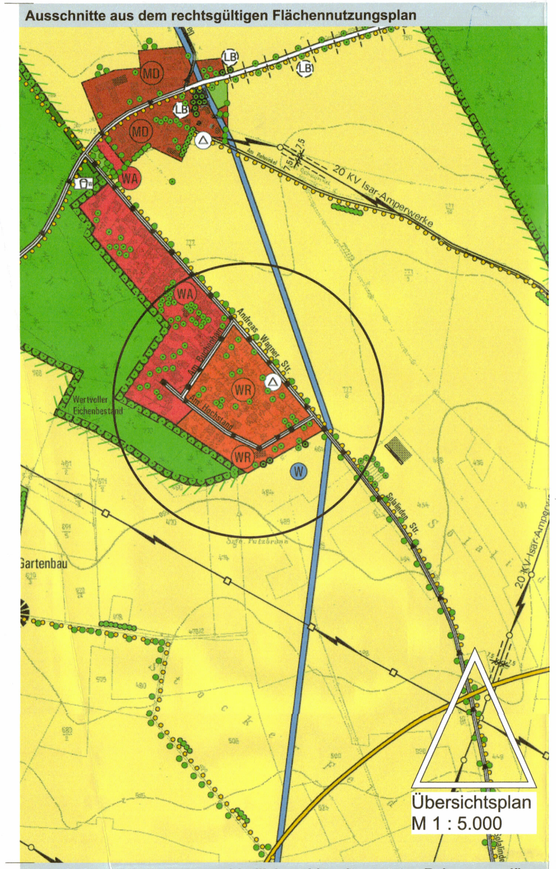
15 Rodungen und Rückschnitte müssen außerhalb der Vogelbrutzeit vorgenommen werden. (Sperrfrist: 1. März - 30. September; vgl. § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatschG)

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte © LVG Bayern

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Gemeinde: Putzbrunn, den 15.11.18
(Edwin Klostermeier, Erster Bürgermeister)

Ausschnitte aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan

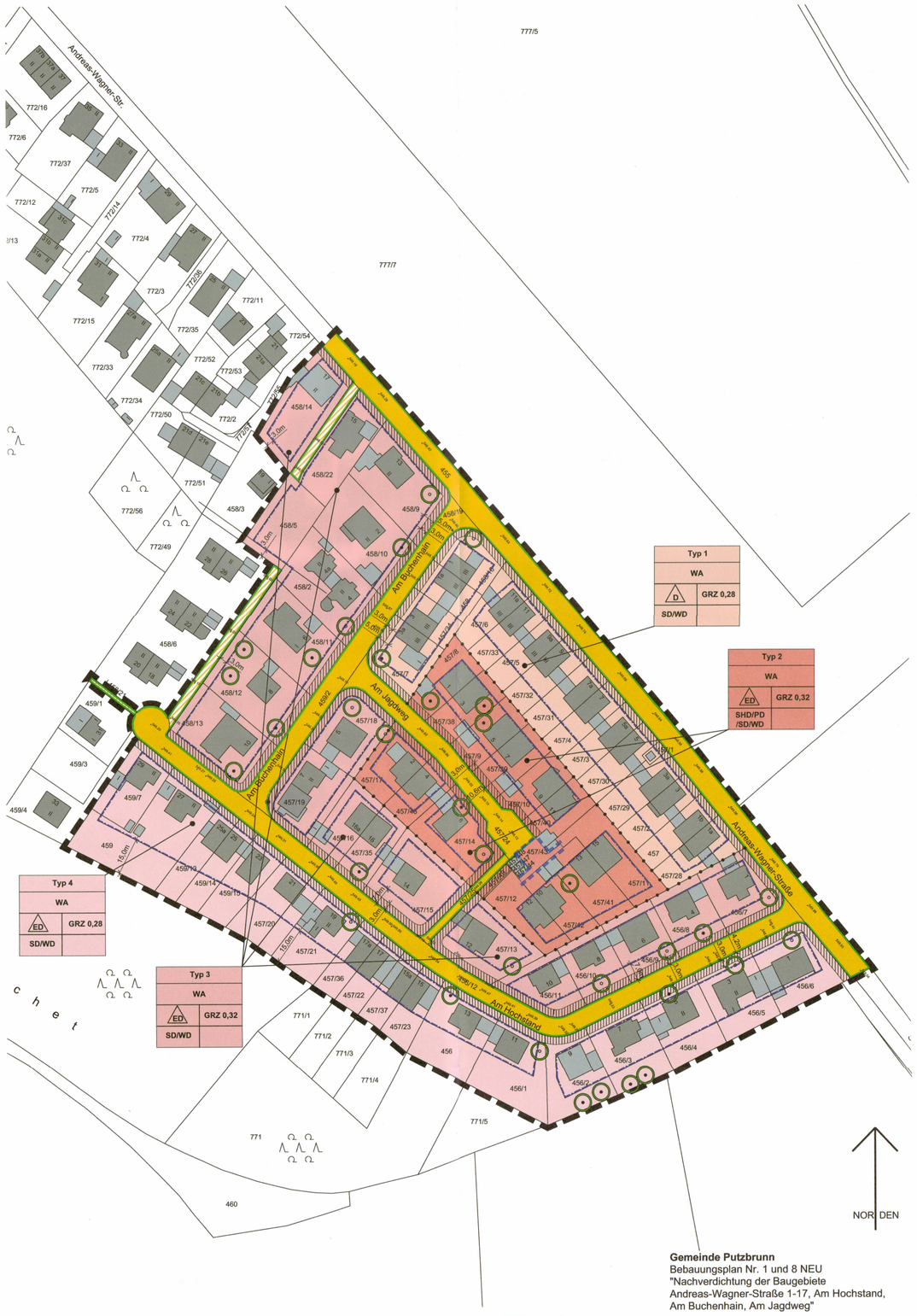


Ausschnitte aus den rechtsverbindlichen, hiermit ersetzten Bebauungsplänen

BP Nr. 1
rechtsverbindlich mit seiner 1. Teiländerung vom 22.10.2004

BP Nr. 8 (teilw. überlagert durch BP Nr. 8a)
rechtsverbindlich in der Fassung vom 10.05.1968

BP Nr. 8a
rechtsverbindlich mit seiner 1. Teiländerung vom 22.10.2004



Gemeinde Putzbrunn
Bebauungsplan Nr. 1 und 8 NEU
"Nachverdichtung der Baugebiete
Andreas-Wagner-Straße 1-17, Am Hochstand,
Am Buchenhain, Am Jagdweg"

Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München
- Geschäftsstelle -
Az. 610-41/2-77 13.11.2018

M = 1: 1.000 0 10 20 30 40 50m

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Bauausschuss am 18.09.2012 gefasst und am 21.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 14.06.2016 hat in der Zeit vom 21.07.2016 bis 31.08.2016 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB). Im gleichen Zeitraum hat die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 14.06.2016 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 11.10.2016 hat in der Zeit vom 11.01.2017 bis 13.02.2017 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB). Im gleichen Zeitraum hat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 11.10.2016 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Zu dem geänderten/ergänzten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.06.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 04.09.2017 bis 11.10.2017 erneut beteiligt (§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB). Im gleichen Zeitraum hat die erneute öffentliche Auslegung stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB).

Zu dem erneut geänderten/ergänzten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.01.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 07.05.2018 bis 23.05.2018 erneut beteiligt (§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB). Im gleichen Zeitraum hat die erneute öffentliche Auslegung gemäß stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 13.11.2018 wurde vom Gemeinderat am 13.11.2018 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Putzbrunn, den 16.11.18
(Siegel) (Edwin Klostermeier, Erster Bürgermeister)

2. Ausgefertigt

Putzbrunn, den 16.11.18
(Siegel) (Edwin Klostermeier, Erster Bürgermeister)

3. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 21.11.18; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 13.11.18 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Putzbrunn, den 21.11.18
(Siegel) (Edwin Klostermeier, Erster Bürgermeister)