

# GEMEINDE PUTZBRUNN

## BEBAUUNGSPLAN Nr. 11a

---

für das Gebiet östlich der Tannenstraße, umfassend die Grundstücke mit den Flurnummern 561/5 ; 561/14 ; 561/16 ; 561/21 Teilstück ; 560 Teilstück ; 565 Teilstück und 692/12 Teilstück .

1. Entwurf vom 04.02.1991
2. Entwurf vom 10.04.1992
3. Entwurf vom 30.07.1993
4. Entwurf vom 30.10.1993
5. Entwurf vom 04.07.1994
6. Entwurf vom 16.04.1995

**Das Anzeigeverfahren  
gemäß § 11 Abs. 3 BauGB  
ohne Erinnerung abgeschlossen.**  
Bebauungsplan rechtskräftig seit .....

**26. 04. 96**

**Landratsamt München  
im Auftrag**

Gefertigt am 26. September 1995

**Beckerbauer**

Planfertiger :

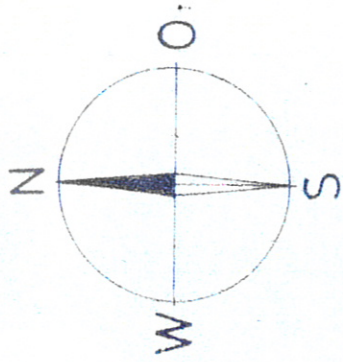
Dipl. Ing. R. Mauser  
Regierungsbaumeister  
Tel. : 089 / 29 74 24

Oettingenstraße 14  
80 538 München 22

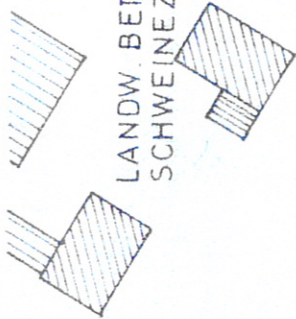


Die Gemeinde Putzbrunn erläßt auf Grund § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 Baugesetzbuch - BauGB-, Art. 98 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - diesen Bebauungsplan als

**Satzung.**



LANDW. BETRIEB MIT SCHWEINEZUCHT



GF = 317 m<sup>2</sup>  
(ohne DG) 2  
GR = 200 m<sup>2</sup>

GF = 305 m<sup>2</sup>  
(ohne DG)  
GR = 195 m<sup>2</sup>

GF = 320 m<sup>2</sup>  
(ohne DG)  
GR = 200 m<sup>2</sup>

GF = 630 m<sup>2</sup>  
(ohne DG) 2  
GR = 350 m<sup>2</sup>

GF = 400 m<sup>2</sup>  
(ohne DG) 2  
GR = 250 m<sup>2</sup>

561/21  
GARTENBAUBETRIEB


WA ; 0 ; II

M 1:1000




## A. Festsetzungen durch Planzeichen

### 1. Untergliederung des Geltungsbereiches

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1  Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze
- 2.2 **GF = 320 m<sup>2</sup>** Geschoßfläche , z.B. 320 m<sup>2</sup>
- 2.3 **GR = 200 m<sup>2</sup>** Grundfläche, z.B. 200 m<sup>2</sup>
- 2.4 **21.15** Maßzahl in Meter, z.B. 21.15

### 3. Art der baulichen Nutzung

- 3.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet




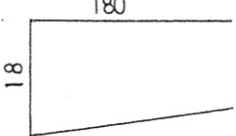

### 4. Bauweise

- 4.1  Offene Bauweise
- 4.2  Baugrenze



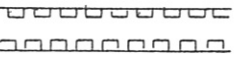
### 5. Bauliche Gestaltung

- 5.1  Firstrichtung



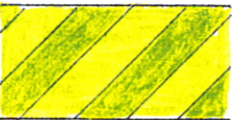
## 6. Öffentliche Verkehrsflächen

- 6.1  Straßenbegrenzungslinien
- 6.2  Öffentliche Verkehrsflächen
- 6.3  Parkstreifen mit Baumgruben
- 6.4  Sichtdreiecke mit Maßangaben in Meter
- 6.5  Straßenbegleitgrün
- 6.6  $R = 10$  Kurvenradien der öffentlichen Verkehrsflächen mit Maßzahl in Meter z.B. 10



## 7. Garagen , Stellplätze und Wege

- 7.1  Fläche für Garagen
- 7.2  Fläche für Stellplätze
- 7.3  Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger

## 8. Grünordnung

- 8.1  Zu erhaltende Bäume
- 8.2  Neu zu pflanzende Großbäume
- 8.3  Private Grünfläche ( Ortsrandbegrünung )

## 9. Immissionsschutz

- 9.1  Die diesen Gebäudeseiten zugeordneten Außenflächen ( entsprechende Dachflächen eingeschlossen ) der einzelnen Aufenthaltsräume ( Art.45 BayBO ) müssen ein resultierendes bewertetes Bauschalldämmmaß von mindestens  $R'_{wres} = 41$  dB aufweisen.
- 9.2  An diesen Fassaden sowie den entsprechenden Dachflächen sind notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern unzulässig. Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall möglich, wenn die notwendigen Fenster hinter einer festen, mit einer Lüftungsmöglichkeit ausgestatteten Verglasung ( Wintergarten mit Kippelement ) liegen oder die betreffenden Räume mit einer schalldämmten Belüftungseinrichtung ( Normschallpegeldifferenz 45 dB ) ausgestattet werden.

## **B. Festsetzungen durch Text**

### **1. Nutzungsart**

Das Bauland wird als allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung -BauNVO - festgesetzt.

Die Nutzung wird wie folgt festgesetzt :

Im gesamten Baugebiet sind nur Vorhaben gemäß § 4 Abs.2, Ziffer 1 und 2 ( nur nichtstörende Handwerksbetriebe ) und § 4 Abs.3, Ziffer n 2 und 4 BauNVO zulässig.

Das bestehende Gebäude in der Nord-Ost-Ecke des Baugebietes (Fl.Nr.561/5 ) darf nur gemäß § 4 ( 3 ) Ziffer 4 BauNVO genutzt werden.

( Gartenbaubetriebe mit den Betriebswohnungen )

### **2. Nutzungsmaß**

Für die einzelnen Bauräume im Baugebiet wird das Maß der baulichen Nutzung im einzelnen nach Geschoßfläche ( GF ) und Grundfläche ( GR ) festgelegt :

( Größenangaben in m<sup>2</sup> auf der Basis einer GFZ von 0,3 - ausgenommen Parzelle Fl.Nr.561 / 5 und einer GRZ von 0,2 )

Ausgebaute Dachräume bleiben hiervon unberührt.

In auf die Geschoßfläche anrechenbaren Gebäuden integrierte Garagen werden nicht als Geschoßfläche angerechnet.

Die Grundfläche für Garagen und Nebenanlagen kann in Ausnahmefällen das nach BauNVO §19 ( 4 ) zul.Maß um 100 % überschreiten, wenn die Wegeflächen mit wasserdurchlässiger Oberfläche befestigt werden.

### **3. Nebenanlagen**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 ( 1 ) BauNVO sind mit Ausnahme von Mülltonnenanlagen, Teppichklopfstangen, Pergolen, Gartenhäuschen aus Holz bis zu einer max.Größe von 6m<sup>2</sup> und Einrichtungen zum wäschetrocknen unzulässig.

Dagegen sind Versorgungsanlagen gem.§ 14 Abs.2 BauNVO als Ausnahme zugelassen.

### **4. Stellplätze**

Je Wohneinheit sind 1,8 Stellplätze zu errichten.

Es ist darauf zu achten,daß bei der Errichtung von Stellplätzen die Bodenversiegelung im Rahmen des § 19 BauNVO bleibt.

#### 4. Gestaltung der baulichen Anlagen

Die baulichen Anlagen haben folgenden Anforderungen zu entsprechen :

- a ) Im gesamten Baugebiet darf der Erdgeschoßrohfußboden nicht mehr als 0,30 m über der fertigen Straßenoberkante, gemessen in der Fahrbahnmitte , sein.
- b ) Dachform                      Satteldach, Dachneigung 28° - 36°
- c ) Abfallbehälter                Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind nur im Zusammenhang mit Einfriedungen entlang der Tannenstraße , mit Garagen und Gebäuden zulässig. Das offene Abstellen von beweglichen Abstellbehältern ist unzulässig.
- d ) Kniestöcke                      Bei zweigeschoßiger Bebauung ist ein konstruktiver Kniestock bis max. 0,30 m Höhe zulässig. Bei erdgeschoßiger Bauweise ist ein Kniestock von 1,0 m zulässig.
- e ) Alle Gebäude sind jeweils einheitlich in bezug auf Gestaltung der Fassaden und Materialwahl herzustellen. Die Dacheindeckung erfolgt mit ziegelroten Dachziegeln bzw. Dachsteinen. Die Fassaden sind im Obergeschoß mit Holz zu bekleiden . Ausnahmen können zugelassen werden. Nicht zugelassen sind Fassadenbekleidungen aus Asbestzement -, Kunststoff- und Metallelementen, Mosaik- oder Glasfassaden, Glasbausteine sowie Waschbeton oder künstlich strukturierter Beton.
- f ) Garagen                         Satteldach, 28° - 36°, Traufhöhe max.2,80 m
- g ) Einfriedungen                An den öffentlichen Straßen sind
  - a ) entlang der Tannenstraße und des Eigentümerweges sockellose Staketenzäune mit einer Höhe von 1,0 m und
  - b ) entlang der Staatsstraße mit einer Höhe von 1.60 m zulässig.Die Zwischeneinfriedungen sind aus plastiküberzogenem Maschendrahtzaun,dunkelgrün, bzw aus sockellosem Staketenzaun bis zu einer Höhe von max.1.0 m zulässig.

- h ) Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 30 ° zugelassen. Die Breite darf 1,50 m nicht überschreiten, der Abstand zum Ortgang sowie der Abstand untereinander muß mindestens 1,50 m betragen. Liegende Dachfenster sind nur bis zu einer Größe von 0,80 m<sup>2</sup> zulässig. Ihr Abstand (Einzelfenster oder Fensterpaar) vom Ortgang sowie der Abstand untereinander muß mindestens 2 m betragen. Dachgauben und liegende Dachfenster sind nur alternativ zulässig. Die Summe aller Dachöffnungen darf die Hälfte der jeweiligen Fasadbreite nicht überschreiten.
- i ) Blendfreie Solaranlagen sind zulässig.

## **5. Erschließung**

Zur Erschließung der Parzellen "a", "b" und Fl.Nr.561/5 wird die Parzelle "c" als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt (als Eigentümerweg gewidmet). Der Eigentümerweg ist mit einem wasserdurchlässigen Belag auszustatten.

## **6. Sichtdreiecke**

Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung, Bepflanzung und Ablagerung von Gegenständen über 1,00 m Höhe über der fertigen Straßenoberkante, bezogen auf die Straßenmitte, freizuhalten. Ausgenommen sind einzeln stehende hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mindestens 2,50 m über der Straßenoberkante.

## **7. Grünordnung**

Die unbebauten Flächen sind zu begrünen, soweit sie nicht als Geh- oder Fahrflächen anzulegen sind.

Es sind mindestens so viele Bäume zu pflanzen, daß im Verhältnis zu Grundstücksgröße auf je 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum bodenständiger Art - auch Obstbäume als Hochstamm - mit einem Stammumfang von mind. 0,20 m kommt.

Mindestens 8 % der Freiflächen sind mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Parkplätze und Garagen sind, soweit möglich, mit Pflanzstreifen einzugrünen.

Die Ortsrandbegrünung ist mit heimischen Bäumen und Sträuchern herzustellen. Auf 3-4 m<sup>2</sup> ist je ein Gehölz zu pflanzen.

- a ) Großbäume, gemischt gepflanzt. Solitär- bzw. Alleebaum 3,00 bis 5,00 m, Stammumfang 0,18 bis 0,20 m

Tilia Cordata	( Winterlinde )
Acer Pseudoplatanus	( Bergahorn )
Quercus Pedunculator	( Eiche )
Fraxinus Excelsior	( Esche )
Sorbus Aucuparia	( Eberesche )



b ) Heimische Sträucher entlang der Straßen und als Wegbegrünung

Cornus Sanguinea	( Hartriegel )
Corylus Avellane	( Haselstrauch )
Prunus Spinosa	( Schlehen )
Lonicera Xylosteum	( Heckenkirsche )
Ligustrum Vulgare	( Rainweide )
Viburnum Lantana	( Schneeball )
Carpinus betulus	( Hainbuche )


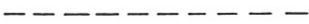
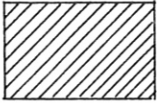



## **8. Freiflächengestaltungsplan**

Den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne im Maßstab 1 : 200 beizugeben, bzw. die vorgesehene Bepflanzung entsprechend dem Bebauungsplan im Bauantrag festzuhalten. ( Pflanzenangaben )

## **9. Immissionsschutz**

Für alle innerhalb des Plangebietes zur Ausführung kommenden gewerblichen Nutzungen ist zum jeweiligen Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung ein Schallschutzgutachten vorzulegen, das unter Berücksichtigung des jeweils zugehörigen Fahrverkehrs und sämtlicher im Einwirkungsbereich liegender Anlagen und Betriebe die Einhaltung der gemäß TA Lärm und VDI 2058, Blatt 1 zulässigen Immissionsrichtwerte und maßgeblichen Spitzenpegel nachweist. Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall mit Zustimmung der Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt möglich. ( z.B. bei lärmarmen Nutzungen )

## C Hinweise

1.  Flurstücksgrenze mit Grenzsteinen
2.  Künftige Grundstücksgrenzen
3.  Vorhandene Wohngebäude
4.  Vorhandene Nebengebäude
5.  Abzubrechende Gebäude
6. **561 / 14** Flurstücknummer, z.B. 561 / 14
7. **a** Kennzeichnung der einzelnen Parzellen, z.B. a
8.  Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel
9. Entlang der Staatsstraße St 2079 ist ein 20m tiefer Streifen von der Bebauung freizuhalten.
19. Innerhalb des Plangebietes treten auf Grund des von der Staatsstraße St 2079 einfallenden Verkehrslärmes Überschreitungen der für Allgemeine Wohngebiete maßgeblichen Orientierungswerte auf.  
( Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 )
11. Durch den benachbarten, nördlich der St 2079 liegenden landwirtschaftlichen Betrieb mit Schweinezucht, den östlich angrenzenden Gartenbaubetrieb und die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es zeitweise zu Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub, Geruch u.a. innerhalb des Plangebietes kommen.
12. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

13. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die Ortskanalisation mit Sammelkläranlage anzuschließen.(Zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Zweckverbandes München - Südost )  
Zwischenlösungen sind nicht zugelassen.  
Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik ( DIN 1986 ff ) erstellt werden.
14. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen ist, soweit möglich, zu versickern. Wird Niederschlagswasser außerhalb des Grundstücks beseitigt, so ist dafür eine Erlaubnis des Landratsamtes notwendig.
15. Vor Ansiedlung abwasserintensiver Betriebe ist das Wasserwirtschaftsamt München zu hören.

16.



Wasser ( Brunnenfassung )

V e r f a h r e n s v e r m e r k e :

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Putzbrunn am 27.06.1989 gefaßt (§ 2 Abs. 2 BauGB).

Die Beteiligung der Bürger zum Vorentwurf hat in der Zeit vom 22.04.1991 bis 06.05.1991 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die letzte öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes i.d.F.v. 30.10.1993 hat in der Zeit vom 04.01.1994 bis 04.02.1994 stattgefunden (§ 3 Abs. 3 BauGB).

Der Satzungsbeschluß wurde vom Gemeinderat Putzbrunn am 26.09.1995 vom Gemeinderat Putzbrunn gefaßt (§ 10 BauGB).



Putzbrunn, 11.03.1996



*H. Fischer*

.....  
H. Fischer, 1. Bürgermeister

2. Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan i.d.F.v. 26.09.1995 wurde mit Schreiben der Gemeinde Putzbrunn vom 15.03.1996 an das Landratsamt München eingeleitet. Das Landratsamt München hat mit Schreiben vom 16.04.1996, Az.: 7B/7.6-BL 44/81 keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB).

Putzbrunn, 18.04.1996



*H. Fischer*

.....  
H. Fischer, 1. Bürgermeister

3. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens erfolgte am 26.04.1996; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan i.d.F.v. 26.09.1995 in Kraft.

Putzbrunn, 29.04.1996



*H. Fischer*

.....  
H. Fischer, 1. Bürgermeister