

BEBAUUNGSPLAN NR. 12 NEU, PUTZBRUNN

A. Festsetzungen durch Planzeichen:

- A. 1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
- A. 2. Straßenbegrenzungslinien
- A. 3. öffentliche Verkehrsflächen
- A. 4. öffentliche Verkehrsflächen, verkehrsberuhigt ausgebaut
- A. 5. Fuß- und Radweg
- A. 6. Straßenbegleitgrün
- A. 7. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes.
- A. 8. Baugrenze
- A. 9. Fläche für Garagen, Stellplätze, Carports (privat)
- A. 10. Fläche für öffentliche Stellplätze
- A. 11. Maßzahl in Meter
- A. 12. Firstrichtung
- A. 13. Kinderspielplatz, (im Bereich der Spielplätze sind keine giftige Pflanzen zulässig) Größe und Ausstattung nach DIN 18034, öffentliche Grünfläche. Die Spielplätze sind für die Altersgruppe von 3 bis 12 Jahren vorgesehen.

- A. 14. **WA** Allgemeines Wohngebiet, gem. § 4 BauNVO
- A. 15. **MI** Mischgebiet, gem. § 6 BauNVO
- A. 16. **O** offene Bauweise
- A. 17. **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. 2 Vollgeschosse
- A. 18. **GR 148** maximal zulässige Grundfläche, z.B. 148 m² bezogen auf den Bauraum
- A. 19. **GF 582** maximal zulässige Geschoßfläche z.B. 582 m² bezogen auf den Bauraum
- A. 20. zu erhaltender Baumbestand
- A. 21. neu zu pflanzende Großbäume

B. Festsetzungen durch Text:

- B. 1. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind zugelassen. Übrige Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.
- B. 2. Soweit die im Plan eingezeichneten Baukörper an künftigen Grundstücksgrenzen liegen, ist Grenzbebauung festgesetzt.
- B. 3. Als Maß der baulichen Nutzung sind die in der Bebauungsplanzeichnung dargestellten Grundflächen als Obergrenze zulässig, z.B. 190 ist max. 190 m². Durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 dürfen die zulässigen Grundflächen um maximal 80% überschritten werden.
- B. 4. Als Maß der baulichen Nutzung sind die in der Bebauungsplanzeichnung dargestellten Geschoßflächen als Obergrenze zulässig, z.B. 350 ist max. 350 m²
- B. 5. Die baulichen Anlagen haben hinsichtlich der Gestaltung folgenden Anforderungen zu entsprechen:
 - B.5.1. Im WA (allgemeinen Wohngebiet)
 - a) Im gesamten Baugebiet darf der Erdgeschoßfußboden nicht mehr als 0,30 m über der fertigen Straßenoberkante, gemessen in der Fahrbahnmitte, liegen.
 - b) Dachform: Satteldach, Dachneigung 30° bis 35°
 - c) Dachüberstände: Dachüberstände dürfen an Traufe und Ortsgang max. 0,80 m betragen.
 - d) Wandhöhe: Maximal 6,20 m von OK Gelände bis Schnittpunkt Aussenkante Wand/Oberkante Dachhaut.
 - e) Dachaufbauten: zulässig sind Dachgauben und Zwerchgiebel Breite insgesamt max. 1/3 der Dachlänge
 - f) Dacheinschnitte: sind unzulässig
 - g) Dachdeckung: Pfannen tonrot oder braun Blechdeckung ist für Dachaufbauten zulässig.
 - h) Zusammengebaute Gebäude sind profiligleich zu errichten und im Hinblick auf Dachdeckung und Materialien aufeinander abzustimmen.
 - B.5.2. Im Mi (Mischgebiet)
 - a) Im gesamten Baugebiet darf der Erdgeschoßfußboden nicht mehr als 0,30 m über der fertigen Straßenoberkante gemessen in der Fahrbahnmitte, liegen.
 - b) Dachform: Satteldach, Dachneigung 25° bis 35°
 - c) Dachüberstände: Dachüberstände dürfen an Traufe und Ortsgang max. 0,80 m betragen.
 - d) Wandhöhe: Maximal 10,50m von OK Gelände bis Schnittpunkt Aussenkante Wand/Oberkante Dachhaut.
 - e) Dachaufbauten: zulässig sind Dachgauben und Zwerchgiebel Breite insgesamt max. 1/3 der Dachlänge
 - f) Dacheinschnitte: sind unzulässig
 - g) Dachdeckung: Pfannen tonrot oder braun Blechdeckung ist für Dachaufbauten zulässig.
 - h) Zusammengebaute Gebäude sind profiligleich zu errichten und im Hinblick auf Dachdeckung und Materialien aufeinander abzustimmen.
- B. 6. Die Überschreitung der Baugrenzen durch erdgeschossige Wintergärten, Erker oder verglaste Anbauten auf einer Hausseite ist zulässig, und zwar auf max. 1/3 der Hauslänge und auf einer Tiefe von max. 2,5 m.
- B. 7. Garagen, Carports
 - a) Dachform Satteldach, Flachdach, Pultdach
 - b) Wandhöhe Maximal 3,00 m
- B. 8. Stellplätze:

Stellplätze sind gemäß gültiger Stellplatzverordnung der Gemeinde Putzbrunn nachzuweisen.
Private Stellplätze sind auch ausserhalb der besonders festgesetzten Flächen zulässig.
Private Stellplätze und deren Zufahrten sind wasserdurchlässig auszuführen.

- B. 9.a) Einfriedungen: zulässig sind Maschendrahtzäune und Holzstaketenzäune mit einer max. Höhe von 1,10 m
- B. 9.b) Eingrünung: Die Einfriedungen sind mit Hecken zu hinterpflanzen. Ausländische Gehölze, z.B. Thujahecken sind unzulässig.

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen anzulegen sind. Es sind mindestens so viele Bäume zu pflanzen, dass im Verhältnis zur Grundstücksgröße auf je 100 m² Grundstücksfläche ein Baum bodenständiger Art mit einem Stammumfang von mind. 0,20 kommt. Mind. 6 - 8 % der Freiflächen sind mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen.
- B. 10. Immissionsschutz
- B.10.a) Grundrißorientierung
Bei den Bauräumen entlang der Glonner Straße (St 2079) sind an den Nordfassaden zum Lüften notwendige Fenster von Wohn- und Schlafräumen unzulässig. Hier sind in erster Linie Nebenräume, Flure, Küchen, Bäder, WCs usw. anzuordnen.
- B.10.b) Schallschutz gegen Außenlärm
Die Fassaden und Dächer der geplanten Wohnhäuser, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, müssen mindestens ein bewertetes resultierendes Schalldämmmaß von R_{w,RES} = 30dB aufweisen.
- B.10.c) Lüftung
Schlafräume (Schlaf- und Kinderzimmer) sollen vorzugsweise durch Fenster in den lärmabgewandten Südfassaden belüftet werden können. An den übrigen Fassaden sind zum Lüften erforderliche Fenster von Schlafräumen nur in den Ausnahmefällen zulässig, in denen Räume nachweislich nicht anders angeordnet werden können. Schlafräume mit zum Lüften erforderlichen Fenstern an Fassaden mit Sichtverbindung zur Staatsstraße müssen eine der folgenden Lüftungsmöglichkeiten aufweisen:
- Lümpfufferzonen
- Mechanische Lüfter
- B.10.d) Rolladenkästen
Das bewertete Schalldämmmaß von Rolladenkästen gemäß Prüfzeugnis muß mindestens dem Schalldämmmaß des dazugehörigen Fensters entsprechen.
- B. 11. Dieser Bebauungsplan ersetzt in seinem Bereich alle früheren rechtskräftigen Bebauungspläne.

C. Hinweise

- C. 1. vorhandene Grundstücksgrenzen
- C. 2. vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- C. 3. aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- C. 4. 68/5 Flurstücksnummer (z.B. 68/5)
- C. 5. zu fallende Bäume
- C. 6. Innerhalb des Planungsgebiets können in ortsüblichem Umfang Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen durch die im Umgriff vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe und die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftreten. Diese Immissionen sind hinzunehmen, da sie ortsüblich sind.
- C. 7. Bei Baugenehmigungsverfahren ist darauf zu achten, daß die grundsätzlichen allgemeinen Bestimmungen des Feuerwehrgesetzes eingehalten werden.
- C. 8. Die Abfallbehälter sind in Mülltonnenboxen oder Mülltonnenschränken unterzubringen. Diese müssen so aufgestellt werden, daß sie sich direkt an den für Müllfahrzeuge befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen befinden.
- C. 9. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen (auch Verkehrsflächen im Planungsgebiet) ist zu versickern. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist auf dem jeweiligen Grundstück sicherzustellen.
- C. 10. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
- C. 11. Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen. Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986) erstellt werden. Sickerschächte sind nach dem ATV Arbeitsblatt A138 zu bemessen und zu errichten. Die Eindringtiefe soll die Tiefe von 5 m nicht überschreiten.
- C. 12. Für alle innerhalb des Plangebietes zur Ausführung kommenden gewerblichen Nutzungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (auch Freistellungsanzeige) ein Schallschutzgutachten vorzulegen, das unter Berücksichtigung des zugehörigen Fahrverkehrs und sämtlicher im Einwirkungsbereich liegender Anlagen und Betriebe die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an nachbarschaftlichen schutzbedürftigen Räumen nachweist.
- C.13.a) Geräuschimmission der Staatsstraße 2079:
Das Planungsgebiet ist den Verkehrsimmissionen der Staatsstraße 2079 ausgesetzt.
- C.13.b) Die erforderlichen Schalldämmmaße sind im Baugenehmigungsverfahren nach DIN 4109 nachzuweisen.
Dieser Nachweis ist erbracht, wenn bei Massivbauweise der Wände und max. 40% Fensterflächenanteil folgende Schalldämmmaße nachgewiesen werden:
Wände: R_w = 40 dB
Fenster: Schallschutzklasse 3 nach VDI 2719
- C.13.c) Lärmpufferzonen:
Wintergärten sowie vollverglaste Balkone, Loggien, o.ä. Diese sind mit innerer und äußerer Verglasung und versetzt oder überdeck angeordneten Kippflügel sowie hochschallabsorbierender Deckenverkleidung (Absorptionskoeffizient a > 60% oberhalb 500 Hz) auszurüsten. Schwenkflügel sind nur zur lärmabgewandten Seite zulässig. Lärmpufferzonen an Fassaden senkrecht zur Bundesstraße sind bei Belüftung über straßenabgewandte Fenster besonders wirksam.
- C.13.d) Mechanische Lüfter:
Fenster- oder Fassadenlüfter, deren bewertetes Schalldämmmaß (oder Schallschutzklasse) nicht niedriger als dasjenige der Fenster sein darf, oder Schachtlüfter (auch kombiniert mit schalldämpfender Nachstromöffnung). Das Eigengeräusch der Ventilatoren soll 25 dB(A) in Raummitte nicht überschreiten.
- C.14. Im Planungsgebiet kommt es aufgrund des von der Glonner Straße einfallenden Verkehrslärms zu Überschreitungen der für ein allgemeines Wohngebiet maßgeblichen Orientierungswerte.



Verfahrensvermerke

- 1.0 Der Gemeinderat von Putzbrunn hat am 14.09.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.02.2000 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2.0 Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.02.2000 hat in der Zeit vom 24.02.2000 bis 10.03.2000 stattgefunden.
- 3.0 Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.02.2000 hat in der Zeit 24.02.2000 bis 27.03.2000 stattgefunden.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB des vom Gemeinderat am 11.04.2000 gebilligten Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 11.04.2000 hat in der Zeit vom 24.04.2000 bis 25.05.2000 stattgefunden.
- 4.0 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.07.2000 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB in der Zeit vom 31.07.2000 bis 11.08.2000 öffentlich ausgelegt.
- 6.0 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.11.2000 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 3 Sätze 1 und 2 in der Zeit vom 30.11.2000 - 14.12.2000 öffentlich ausgelegt.
Putzbrunn, 15.12.2000
(Siegel) Josef Kellnermeier Erster Bürgermeister
- 7.0 Der Gemeinderat von Putzbrunn hat laut Beschluß des Gemeinderats vom 19.12.2000 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in der Fassung vom 19.12.2000 mit Begründung in der Fassung vom 19.12.2000 als Satzung beschlossen.
Putzbrunn, 18.07.2001
(Siegel) Josef Kellnermeier Erster Bürgermeister
- 8.0 Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeinde wurde am 24.07.2001 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan einschließlich Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus von Putzbrunn zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt.
Putzbrunn, 25.07.2001
(Siegel) Josef Kellnermeier Erster Bürgermeister