

Die Gemeinde Putzbrunn erläßt aufgrund § 2 Abs.1 §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 91 Bayer. Bauordnung (BayBO) und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN UND TEXT

1. Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1.2 Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches alle eventuellen bisherigen rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

2. Art der Nutzung

2.1 WA Allgemeines Wohngebiet

Ausnahmen im Sinne des § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

2.2 GE Gewerbegebiet

Ausgeschlossen sind Nutzungen entsprechend BauNVO § 8:

(2) Ziffer 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe

(2) Ziffer 2. Tankstellen

(3) Ziffer 3. Vergnügungsstätten

2.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. 3)

3.2 Die Geschosfläche ist für jedes Vollgeschöß festgesetzt. Die Geschosfläche in den Dachgeschossen sind nachrichtlich ausgewiesen.

Table with 5 columns: Gebäude, GF/EG m², GF/1.0G m², GF/2.0G m², nachrichtlich GF/DG m². Rows 1-7.

3.3 Die maximale Grundfläche ist für die Bereiche WA1, WA2, WA3 und GE einzeln festgesetzt.

Table with 2 columns: Gebiet, maximale Grundfläche der Hochbauten incl. Nebenanlagen nach BauNVO §19 Abs.4. Rows WA1, WA2, WA3, GE.

Tiefgaragen, die mindestens einen Meter Überdeckung mit Begrünung aufweisen, können von der Berechnung nach Spalte 3 ausgenommen werden.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

4.1 O offene Bauweise

4.2 b besondere Bauweise (Gebäudelänge über 50 Meter)

4.3 Baugrenzen

Untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Erker, Loggien, Balkone und Pergolen dürfen die Baugrenzen um höchstens 1,50 Meter überschreiten.

5. Bauliche Gestaltung

5.1 Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens darf, bezogen auf die Oberkante des nächstgelegenen Wohn- oder Gehweges, 0,30 Meter nicht überschreiten.

5.2 WD Walmdach, Dachneigung 30 - 35 Grad

5.3 FD Flachdach bzw. Faltdach

5.4 Dachüberstand und Kniestock:

Der Dachüberstand darf 0,60 Meter nicht überschreiten. Die Untersicht ist am Übergang zur aufgehenden Wand mit einem geschlossenen, profilierten Konsolensims auszuführen.

5.5 Dachgaupen:

Dachgaupen sind als stehende Gaupen mit in der Neigung des Daches gebrochenem oberem Fensteranschluß zulässig. Maximale Breite 3,00 Meter.

5.6 Dacheinschnitte:

Dacheinschnitte sind zulässig bis zu einer maximalen Breite von 3,00 Metern. Der obere Fensteranschluß ist in der Dachneigung zu brechen.

5.7 Die Summe der Dacheinschnitt- und Gaupenbreite darf 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten.

5.8 Zulässig sind in der Dachfläche liegende Treppenhausverglasungen. Diese dürfen maximal 0,25 Meter über der Dachfläche liegen.

5.9 Die Dachdeckung ist in naturfarbenem Ziegel oder bautechnisch und farblich vergleichbarem Material auszuführen.

5.10 Gaupen, Erker und Vordächer sind mit Steinfalzverblechungen in Kupfer oder entsprechendem Anstrich bzw. mit Glasdeckung auszuführen.

5.11 Die Putz- und Sichtbetonflächen der Fassade sind hell zu halten. Holzteile sind naturfarben, hell lasiert oder hell lackiert zu verwenden. Die Fassaden sind einheitlich zu gestalten.

5.12 Für Funk- und Fernsehen sind Kabelversorgung oder Zentralantenne für die gesamte Wohnanlage bindend. Sichtbare Einzelantennen sind unzulässig.

5.13 Gebäude zum Abstellen von Fahrrädern sind als Nebenanlagen zulässig.

5.14 Abgrabungen zur Freilegung von Kellergeschossen sind unzulässig.

5.15 Solaranlagen sind zulässig. Sie sind ausschließlich an und auf Gebäuden so anzubringen und zu gestalten, daß sie ihrem Zweck entsprechend die höchstmögliche Nutzbarkeit gewährleisten und sich in die nähere Umgebung einfügen. Es dürfen von ihnen keine Emissionen ausgehen.

5.16 Verglaste Wintergärten und ähnliche Konstruktionen sind im Allgemeinen Wohngebiet als ein- oder zweigeschossige Gebäudeteile innerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie sind in feingliedriger Skelettkonstruktion auszuführen. Spiegelverglasungen sind unzulässig.

6. Verkehrsflächen

6.1 Straßenverkehrsflächen:

6.1.1 Straßenbegrenzungslinie

6.1.2 Öffentlicher Gehweg

6.1.3 Durchgang

6.2 Stellplätze:

6.2.1 Für die Wohnungen, Büros und Läden sind insgesamt 356 Stellplätze zu erstellen. Davon sind 291 Stellplätze in der Tiefgarage und 65 Stellplätze oberirdisch auszuführen.

6.2.2 Gemeinschafts-Tiefgarage

Diese Stellplätze sind allen im Bebauungsplanbereich liegenden Grundstücken zugeordnet. Die Rohdecke der Tiefgarage ist mindestens 0,60 Meter unter das Geländeeiveau abzusenken.

6.2.3 Tiefgaragenrampe

Die Rampe ist komplett abzuschirmen. Die Innenwände und die Decke sind mit schallabsorbierenden Materialien auszukleiden (Schallabsorptionsgrad mindestens 0,6 bei 500 Hz)

6.2.4 Gemeinschaftsstellplätze

Diese Stellplätze sind allen im Bebauungsplanbereich liegenden Grundstücken zugeordnet.

7. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

7.1 Die im Umgriff des Bebauungsplanes liegenden Versorgungseinrichtungen sind zu sichern und zugänglich zu halten.

7.2 Gas (Regelstation)

7.3 Wasser (Brunnenfassung)

7.4 Elektro (Trafostation)

7.5 Müllsammelstelle mit Vorratsfläche

7.6 Einrichtungen dieser Art sind nur auf den Baugrundstücken selbst zulässig.

8. Grünordnung

8.1 Begrünte Grundstücksfläche (Private Grünflächen)

8.2 Sitzmauer

8.3 Zu erhaltende Bäume

8.4 Zu pflanzende Bäume und Sträucher

8.4.1 Großkronige Bäume

(Hochstämme, 3 - 4mal verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang 20 - 25 Zentimeter in 1,00 Meter Höhe, Baumhöhe 3,50 - 5,00 Meter).

8.4.2 Kleinkronige Bäume

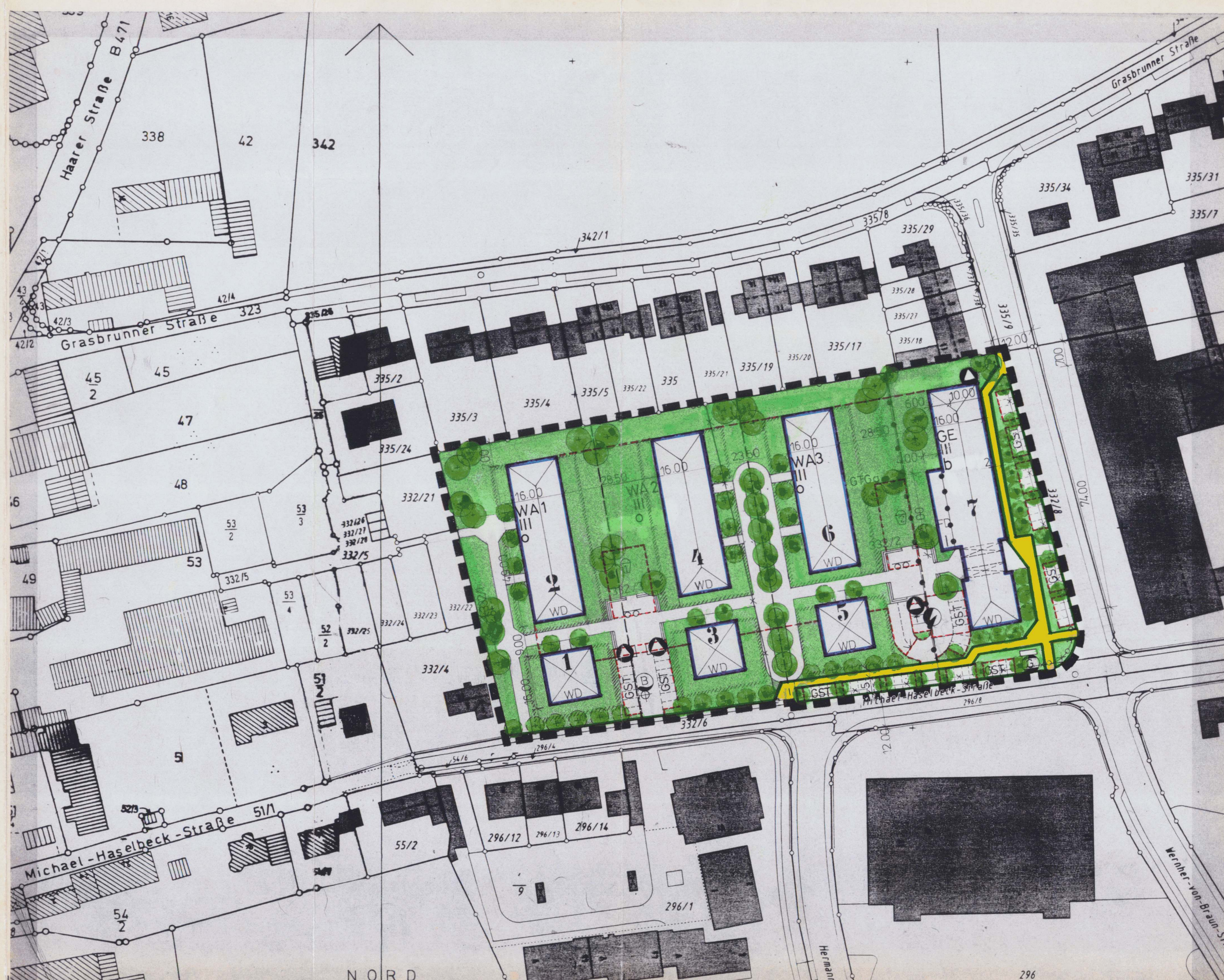
(Hochstämme, 3 - 4mal verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 Zentimeter in 1,00 Meter Höhe, Baumhöhe mind. 3,00 Meter).

8.4.3 Heckenabpflanzung

8.5 Die Grünflächen (ohne befestigte Flächen) sind parkartig zu gestalten und mit Bäumen zu bepflanzen. Es sind mindestens so viele Bäume zu pflanzen, daß auf je 200 Quadratmeter Fläche ein großkroniger bzw. zwei kleinkronige Bäume in der unter Punkt 8.4.1 und 8.4.2 festgelegten Größe kommen. Mindestens 6% der zu begrünenden Flächen sind mit Sträuchern bzw. Hecken zu bepflanzen.

8.6 Die in der Planzeichnung festgesetzten Standorte der zu pflanzenden Bäume sind grundsätzlich bindend. Geringfügige Abweichungen sind zulässig.

LAGEPLAN M 1:1000



8.7 Die Pflanzenarten sind nur entsprechend den im folgenden aufgelisteten heimischen Artenlisten zulässig:

Artenliste A - großkronige Bäume:

Table with 2 columns: Eiche, Quercus robur; Esche, Fraxinus excelsior; Haselbuche, Corylus avellana; Winterlinde, Tilia cordata; Rotbuche, Fagus sylvatica; Feldahorn, Acer campestre.

Artenliste B - kleinkronige Bäume:

Table with 2 columns: Eberesche, Sorbus aucuparia; Vogelkirsche, Prunus avium; Vogelbeere, Sorbus intermedia.

Artenliste C - Sträucher: (Höhe 0,80 bis 1,00 Meter)

Table with 2 columns: Haselbuche, Cornus sanguinea; Haselstrauch, Corylus avellana; Rainweide, Ligustrum vulgare; Heckenkirsche, Lonicera xylosteum; Schlehe, Prunus spinosa; Schneeball, Viburnum lantana; Pfaffenkappchen, Euonymus europaeus; Weißdorn, Crataegus monogyna; Rotdorn, Crataegus oxyacantha; verschiedene Wildrosenarten.

Regelmäßige Baumreihen bzw. Baumgruppen entlang der Wegeflächen sind als einheitliche Arten-Gruppen auszuwählen.

8.8 Im Bereich der Erdgeschoßwohnungen sind den jeweiligen Wohnungsnutzern zugewiesene kleine Garteneinheiten auszuweisen. Abtrennungen gegeneinander und zum gemeinschaftlichen Grün bzw. Parkplätzen und Wegen können mit Hecken bis zu einer Höhe von 0,60/0,80 Meter vorgenommen werden. Als Pflanzort steht ausschließlich Haselbuche und Liguster, als Gruppe einheitlich, zur Auswahl.

8.9 Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

8.10 Gemeinschafts-Spielfläche für 3 - 6-jährige Ausbau entsprechend DIN 18034 Für ca. 9.000 m² Wohnfläche = 270 m²

8.11 Gemeinschafts-Spielfläche für 6 - 12-jährige Ausbau entsprechend DIN 18034 Für ca. 9.000 m² Wohnfläche = 270 m²

8.12 Die platzartigen Wegeflächen sind ebenfalls als Spielflächen auszuweisen. Sie sind geeignet für Rad- und Rollspiele zu befestigen.

8.13 Erdgeschossige Pflanzergolen sind bis zu einer Ausladung von 2,50 Metern zugelassen. Sie sind intensiv zu begrünen.

8.14 Rankspaliere auf glatten Fassadenflächen sind zugelassen. Sie sind intensiv zu begrünen. Es ist erwünscht, daß fensterlose, größere Wandflächen sowie Regenrohre und Müllhäuschen mit Kletterpflanzen, z.B. Clematis, Efeu, Wilder Wein, Geißblatt u.a. eingegrünt werden.

8.15 Es sind keine Giftpflanzen gemäß der Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21.06.1976 zu verwenden.

8.16 Einfriedungen sind nur als Abgrenzung zu den außerhalb des Bebauungsplan-Umgriffes liegenden Grundstücken als sockellose Staketenzune bzw. in der vorhandenen Art zugelassen. Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen sind unzulässig.

8.17 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind zu überdachen und durch Befpflanzung gegen Einblick zu schützen.

8.18 Die oberirdischen Stellplätze einschließlich Zufahrten sind mit einem wasserdrughässigen Belag (Rasenpflaster oder Rasengittersteinen) zu befestigen.

8.19 Sämtliche Wegeflächen sind mit Belag aus Pflaster oder Münchner Gehwegplatten zu befestigen.

9. Allgemeine Festsetzungen

9.1 Maßzahl in Metern (z.B. 20)

10 Hinweise

10.1 Flurstück-Nummer (z.B. 300)

10.2 Bestehende Grundstücksgrenze

10.3 Aufzuhobende Grundstücksgrenze

10.4 Vorgeschlagene neue Grundstücksgrenze

10.5 Gebäude-Nummerierung (z.B. 3)

10.6 Geplanter Baukörper als Draufsicht

10.7 Innerer Erschließungsweg

Verfahrensvermerke

- 1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Putzbrunn am 30.10.1990 gefaßt und am 09./12.08.1991 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 12.07.1991 hat am 19.08.1991 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 12.07.1991 hat in der Zeit vom 28.08.91 bis 30.09.91 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).
4. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluß zum Bebauungsplanentwurf wurde vom Gemeinderat Putzbrunn am 26.11.1991 gefaßt.
5. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs i.d.F. vom 03.12.1991 hat in der Zeit vom 09.12.1991 bis 13.01.1992 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
6. Aufgrund der vorgetragenen Anregungen und Bedenken wurde der Bebauungsplanentwurf i.d.F. vom 10.03.1992 in der Zeit vom 13.03.1992 bis 13.04.1992 erneut öffentlich ausgelegt.
7. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan i.d.F. vom 21.04.1992 wurde vom Gemeinderat Putzbrunn am 28.04.1992 gefaßt (§ 10 BauGB).
8. Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan i.d.F. vom 21.04.1992 wurde mit Schreiben der Gemeinde Putzbrunn vom 25.06.1992 an das Landratsamt München eingeleitet.
9. Aufgrund des Bescheides des Landratsamtes München vom 07.08.1992, Az. 78/76-BL 53/91 wurde der Satzungsbeschluß vom 28.04.1992 aufgehoben und das geforderte vereinfachte Verfahren nach § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB noch durchgeführt.
10. Der Bebauungsplan i.d.F. vom 06.10.1992 wurde vom Gemeinderat Putzbrunn am 24.11.1992 erneut als Satzung beschlossen.
11. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 07.12.1992; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in der Fassung vom 06.10.1992 in Kraft (§ 12 BauGB).

Das Anzeigeverfahren gemäß § 11 Abs. 3 BauGB ohne Erinnerung abgeschlossen. Bebauungsplan rechtskräftig seit 12.12.92. Landratsamt München im Auftrag. Beckersbauer

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG NUMMER 35 DER GEMEINDE PUTZBRUNN FÜR DAS GEBIET NÖRDLICH DER MICHAEL-HASELBECK-STRASSE UND WESTLICH DER WERNHER-VON-BRAUN-STRASSE UMFASSEND DIE GRUNDSTÜCKE MIT DEN FLUR-NUMMERN 332/2 + 332/3 + 332/1



NO RD LAGE DES PLANUNGSBEREICHES MIT BAUBESTAND M 1:5000