

Gemeinde **Putzbrunn**
Lkr. München

Bebauungsplan **Nr. 58 „Westlich der Solalindenstraße Hagenberger Straße“**

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

Az.: 610-41/2-72 Bearb.: Prax/Stei
Tel. 089-539802-77
email: k.steinert@pv-muenchen.de

Grünordnung und Umweltbericht carpinus
Landschaftsarchitektur Digmayer
Krokusstraße 32, 80689 München

Plandatum 09.10.2012 (Vorentwurf)
11.06.2013 (Entwurf)
11.03.2014

Die Gemeinde Putzbrunn erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

Satzung.

- A Festsetzungen**
- 1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - 2 **Art der baulichen Nutzung**
 - 2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
 - 2.2 Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind nicht zulässig.
 - 3 **Maß der baulichen Nutzung**
 - 3.1 Abgrenzung von unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung
 - 3.2 **GR 130** höchstzulässige Grundfläche in qm, z.B. 130 qm
 - 3.3 Die höchstzulässige Grundfläche nach Festsetzung 3.2 darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen wie folgt überschritten werden:
 - WA 1: 90 %
 - WA 2: 90 %
 - WA 3: 70 %
 - WA 4: 200 % einschließlich der Tiefgarage mit Zufahrt
 - WA 5: 35 %
 - 3.4 Die höchstzulässige Grundfläche gemäß Festsetzung 3.2 darf durch Balkone, Wintergärten, überdachte und offene Terrassen und AußenTreppen um weitere max. 15 % überschritten werden.
 - 3.5 **WH 6,5** höchstzulässige Wandhöhe in m, z.B. 6,5 m
Die Wandhöhe wird gemessen von der natürlichen Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Oberkante der Dachfläche, traufseitig).
Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens darf nicht mehr als 0,30 m über dem natürlichen Gelände liegen.
 - 4 **Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**
 - 4.1 Baugrenze
 - 4.2 nur Einzelhaus zulässig
 - 4.3 nur Einzelhaus oder Doppelhaus zulässig
 - 4.4 nur Hausgruppe zulässig

- 5 Je Einzelhaus, je Doppelhaushälfte und je Hausgruppenanteil ist max. eine Wohnung zulässig. Ausgenommen hiervon sind das WA 1 und WA 2: Hier sind bei Errichtung eines Einzelhauses zwei Wohnungen zulässig.
- 6 **Bauliche Gestaltung**
 - 6.1 Hauptfirstrichtung
 - 6.2 Als Dachform für das Hauptgebäude und die Dachaufbauten ist nur das Satteldach mit mittigem First zulässig.
 - 6.3 **DN 30-35** zulässige Dachneigung in Grad, z.B. 30° bis 35°
 - 6.4 Doppelhäuser, Hausgruppen und aneinander gebaute Garagen sind profiligleich auszuführen. Die Dacheindeckungen von aneinander gebauten Gebäuden müssen in den gleichen Materialien und Farben ausgeführt werden.
 - 6.5 Dachgauben sind im WA 1 nur an der nach Süden geneigten Dachseite zulässig. Zwerchgiebel sind nur im WA 3 zulässig.
Der Zwerchgiebelstirn muss mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst liegen; die sich hieraus ergebende Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe ist zulässig.
Dacheinschnitte (Dachterrassen) sind unzulässig.
Dachgauben dürfen eine Breite von 2,0 m im Außenmaß nicht überschreiten, ihr Abstand zum Ortsgang muss mindestens 2,0 m betragen. In der Summe darf die Breite der Dachaufbauten max. 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Verschieden große Dachaufbauten auf einer Dachhälfte sind unzulässig.
 - 6.6 Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind ausschließlich an den Fassaden und auf den Dachflächen der Gebäude zulässig.
 - 7 **Wintergärten und überdachte Terrassen**
 - 7.1 Wintergärten und überdachte Terrassen dürfen unter Einhaltung der Festsetzungen 3.2 und 3.4 eine Tiefe von max. 3,0 m und eine Breite von max. 7,0 m aufweisen. Hierfür erforderliche Überschreitungen der Baugrenzen sind zulässig.
 - 7.2 Als Dachform ist nur das Pultdach mit einer Neigung von 11° bis 15° zulässig.
 - 7.3 Die maximale gartenseitige Wandhöhe darf 2,20 m nicht überschreiten.
 - 7.4 Zusammenhängende Wintergärten bzw. überdachte Terrassen bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind profiligleich auszubilden. Der hierfür erforderliche ein- bzw. beidseitige Grenzsanbau ist zulässig.

- 8 **Verkehrflächen**
 - 8.1 öffentliche Verkehrsfläche
 - 8.2 öffentliche Verkehrsfläche, Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
 - 8.3 Straßenbegrenzungslinie
 - 8.4 private Verkehrsfläche
 - 8.5 vorgeschriebene Einfahrt
- 9 **Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und Nebengebäude**
 - 9.1 Fläche für Garagen. Zulässig sind auch Carports und offene Stellplätze.
 - 9.2 Fläche für offene Stellplätze
 - 9.3 Fläche für Gemeinschafts-Tiefgarage. Die Gemeinschaftstiefgarage ist dem WA 4 und dem WA 5 zugeordnet.
Zu errichten ist eine Tiefgarage mit mindestens 26 Stellplätzen.
Die Tiefgarage ist als geschlossenes Rampenbauwerk fugendicht zu errichten. Die Wände und die Decke müssen ein bewertetes Schalldämm-Maß von mindestens 25 dB aufweisen und sind schallabsorbierend auszuführen (mind. Schallabsorptionskoeffizient $\alpha = 0,6$ bei 500 Hz).
Die Tiefgarage ist mit mindestens 70 cm Erdüberdeckung zu errichten.
 - 9.4 Garagen und Carports, Tiefgarage und offene Stellplätze sind nur innerhalb der unter 9.1 bis 9.3 festgesetzten Flächen zulässig.
 - 9.5 Garagen und Carports sind auch mit begrünten Flachdächern zulässig.
 - 9.6 Alle Stellplätze sind so anzulegen, dass sie senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche, von der aus sie angefahren werden, ausgerichtet sind.
 - 9.7 Für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Putzbrunn in der jeweils gültigen Fassung heranzuziehen.
 - 9.8 Aufstellfläche für Abfallbehälter
 - 9.9 Gartenhäuschen und vergleichbare Nebengebäude sind bis zu einer Größe von max. 9,0 qm zulässig.

- 10 **Immissionsschutz**
 - 10.1 Es ist eine Schallschutzwand mit einer Höhe von mindestens 3,5 m zu errichten. Im Norden ist die Schallschutzwand im Verlauf der letzten vier Meter gleichmäßig auf eine Höhe von 2,0 m abzusenken.
Die Schallschutzwand ist beidseitig mit einer Schallabsorption D_L von mindestens 4 dB zu errichten. Die Wand muss zudem eine Schalldämmung von mindestens 24 dB aufweisen.
 - 10.2 An markierten Fassaden ist ein Gesamtschalldämm-Maß $R'_{w, res} \geq 35$ dB der Außenbauteile einzuhalten, sofern an diesen Fassaden schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) vorgesehen werden. Die betroffenen Schlaf- und Kinderzimmer sind mit einer schalldämmten Belüftungseinrichtung oder mit einer in der Wirkung vergleichbaren Einrichtung (zentrale Be- und Entlüftung) auszustatten.
- 11 **Grünordnung, Ausgleich, Einfriedungen**
 - 11.1 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz
 - 11.2 Private Grünfläche. Die Nutzung als nicht versiegelte Feldzufahrt ist zulässig.
 - 11.3 Private Grünfläche, die mit flächendeckend mit heimischen Sträuchern gemäß Artenliste 3 zu bepflanzen ist. Die Sträucher sind im Raster 1,0 x 1,5 m in Gruppen von 3 bis 5 Stück je Art zu pflanzen.
 - 11.4 Ausgleichsfläche mit zu pflanzenden Obstbäumen gemäß Artenliste 4 mit Standortbestimmung. Der festgelegte Standort kann um max. zwei Meter verschoben werden.

Anzuliegen ist eine extensiv gepflegte Streubstweide mit heimischen Hochstamm-Obstbäumen mit Schwerpunktanzucht von Apfel. Die Wiese ist als Extensivrasen für eine zweimalige Mahd pro Jahr anzulegen. Die nördliche Grenze der Ausgleichsfläche ist durch kleine Strauchgruppen heimischer Sträucher gem. Artenliste 3 zu markieren.

Externe Ausgleichsfläche:
Den durch diesen Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen wird weiterhin eine 1.709 qm große Teilfläche der Fl.Nr. 626, Gemarkung Putzbrunn als Ausgleichsfläche zugeordnet. Der Lageplan der Ausgleichsfläche im Umweltbericht ist Bestandteil dieser Satzung.

Auf der zugeordneten Ausgleichsfläche ist ein abgemagertes Schattsaum anzulegen. Nach Abtrag des Oberbodens bis zur Rotlage ist die Fläche mit nachweislich autochthonem Magerrasen-Saatgut als einschürige Wiese anzulegen. Die Grenzmarkierung zur landwirtschaftlichen Fläche erfolgt durch einzelne Sträucher oder kleine Strauchgruppen von 2-3 standortgerechten niedrig- bis mittelwüchsigen heimischen Sträuchern.

Die Ausgleichsflächen sind spätestens im Kalenderjahr, das auf die Rechtskraft des Bebauungsplans folgt, herzustellen.

- 11.10 Fußwege sowie Stellplätze und Garagenzufahrten (ausgenommen Tiefgarage) sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
- 11.11 Als straßenseitige Einfriedungen sind nur Zäune mit senkrechter Lattung zulässig. Mauern sind als Grundstückseinfriedungen nicht zulässig. Sämtliche Einfriedungen sind ohne durchgehende Sockel mit einer Bodentfreiheit von mind. 10 cm und einer Höhe von max. 1,1 m über Gelände auszubilden.
- 12 **Abgraben und Aufschüttungen sind nicht zulässig.** Ausgenommen hiervon sind Maßnahmen im Bereich der Schallschutzwand.
Weiter ausgenommen sind Abgraben unmittelbar an den Hauptgebäuden: Je Baugrundstück kann an einer Gebäudesockel eine Fläche von max. 3,0 m parallel (Breite) und max. 1,5 m senkrecht (Tiefe) zum Gebäude abgegraben werden.
- 13 Maßangabe in Metern, z.B. 13,0 Meter
- B Hinweise**
 - 1 bestehende Grundstücksgrenze
 - 2 vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 - 3 533 Flurnummer, hier Flurstück Nr. 533
 - 4 Unverschlussten Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen ist auf den Grundstücken über die besetzte Bodenzene zu versickern. Die Einleitung von Niederschlagswasser in die Schmutzwasserkanalisation ist nicht zulässig. Wenn die flächige Versickerung nachweislich nicht möglich ist, sind Sickerschächte nach dem ATV Arbeitsblatt A 138 zu bemessen und zu errichten. Die Eindringtiefe soll die Tiefe von 5 m nicht überschreiten.
 - 5 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
 - 6 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.
 - 7 Durch die angrenzenden Betriebsstellen sowie durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es auch an Sonn- und Feiertagen sowie im Nachtzeitraum zu störenden, jedoch örtlichen Auswirkungen auf das Plangebiet durch Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen kommen. Auch bei Einhaltung der Lärm-Immissionsrichtwerte kann es zu Störungen kommen, die als belästigend empfunden werden.
 - 8 Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

- 9 Bei allen Pflanz- und Baumaßnahmen, u.a. bei der Herstellung des Fußwegs an der Südgrenze des Planungsgebiets, ist der Kronen- und Wurzelbereich auch von außerhalb des Planungsgebiets vorhandenen Bäumen durch geeignete Maßnahmen nach RAS-LP4 und DIN 18920 zu schützen (z.B. Einbau eines gemäß ZTV VegTraMü geeigneten Substrats).
- 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 Im Bereich des Spielplatzes dürfen keine giftigen Gehölze verwendet werden.
- 12 Für Schlaf- und Kinderzimmer, welche ausschließlich Fenster an den markierten Fassaden (siehe Festsetzung A.10.2) aufweisen, ist eine fensterunabhängige Belüftung zu ermöglichen. Es wird empfohlen, die Belüftung über Fenster an den weniger geräuschbelasteten Fassaden zu ermöglichen.
- 13 **E** Eigentümerweg
- 14 Baumbestand außerhalb des Plangebiets
- 15 Bereiche innerhalb des verkehrsberuhigten Bereichs, in denen Stellplätze, Bäume und Fahrbahnverengungen vorgesehen sind.
- 16 Die in dieser Satzung aufgeführten Normen und Richtlinien (DIN-Vorschriften etc.) können bei der Gemeinde eingesehen werden.

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 21.11.2014

(Edwin Klostermeier, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 18.12.2007 gefasst und am 28.01.2013 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 09.10.2012 hat in der Zeit vom 05.02.2013 bis 12.03.2013 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
Die öffentliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 09.10.2012 hat in der Zeit vom 05.02.2013 bis 12.03.2013 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 11.06.2013 hat in der Zeit vom 23.07.2013 bis 20.09.2013 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 11.06.2013 hat in der Zeit vom 23.07.2013 bis 20.09.2013 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).
Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 11.03.2014 hat in der Zeit vom 28.08.2014 bis 09.10.2014 stattgefunden (§ 4a Abs. 3 BauGB).
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 11.03.2014 wurde vom Bauausschuss am 11.11.2014 gefasst (§ 10 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
Putzbrunn, den 05.12.2014

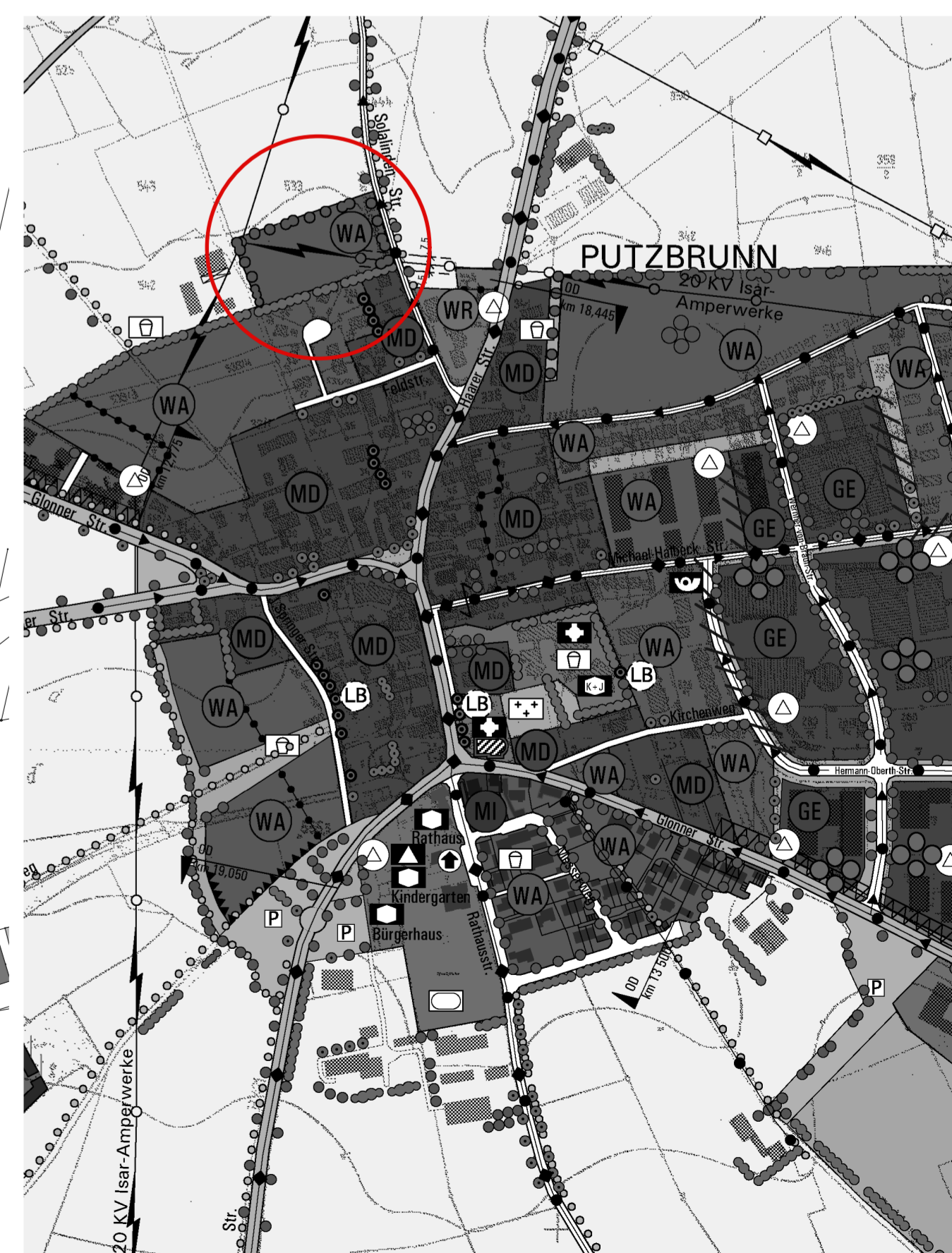
(Edwin Klostermeier, Erster Bürgermeister)
2. Ausgefertigt Putzbrunn, den 08.12.2014

(Edwin Klostermeier, Erster Bürgermeister)
3. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 18.12.2014; 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 11.03.2014 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
Putzbrunn, den 16.01.2015

(Edwin Klostermeier, Erster Bürgermeister)



Übersicht (Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan M 1: 5.000)



Gemeinde Putzbrunn
Bebauungsplan Nr. 58
Entwurf
11.03.2014
Planungsverband ÄWM
M 1:1.000