

Gemeinde Putzbrunn
Lkr. München

Bebauungsplan Nr. 6 - "westlich der Innstraße (Seemannsiedlung)"
2. Teiländerung - Lechstraße

Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle - Arnulfstraße 60, 80335 München
Az.: 610-41/2-68A Bearb.: Stei/Schaser

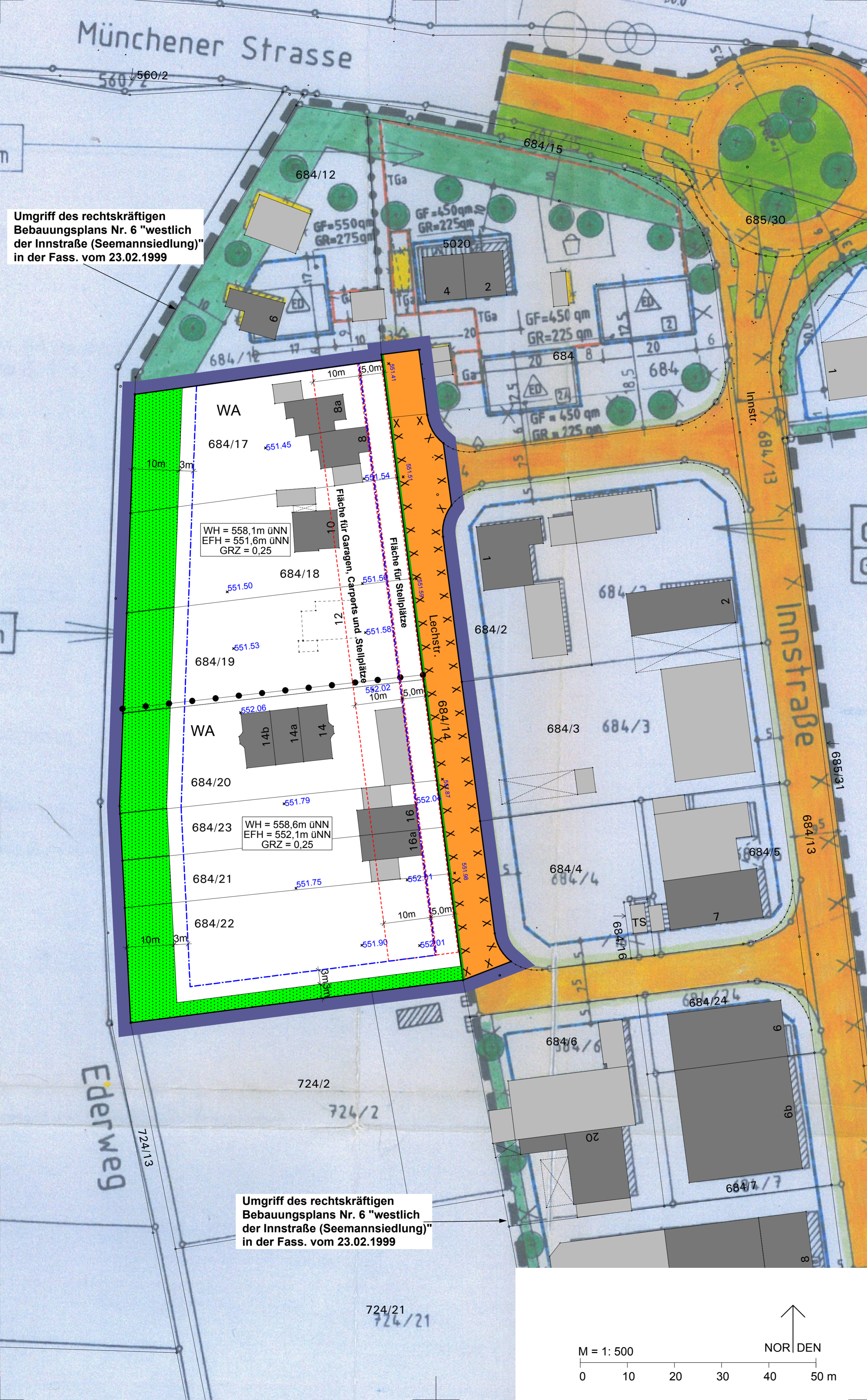
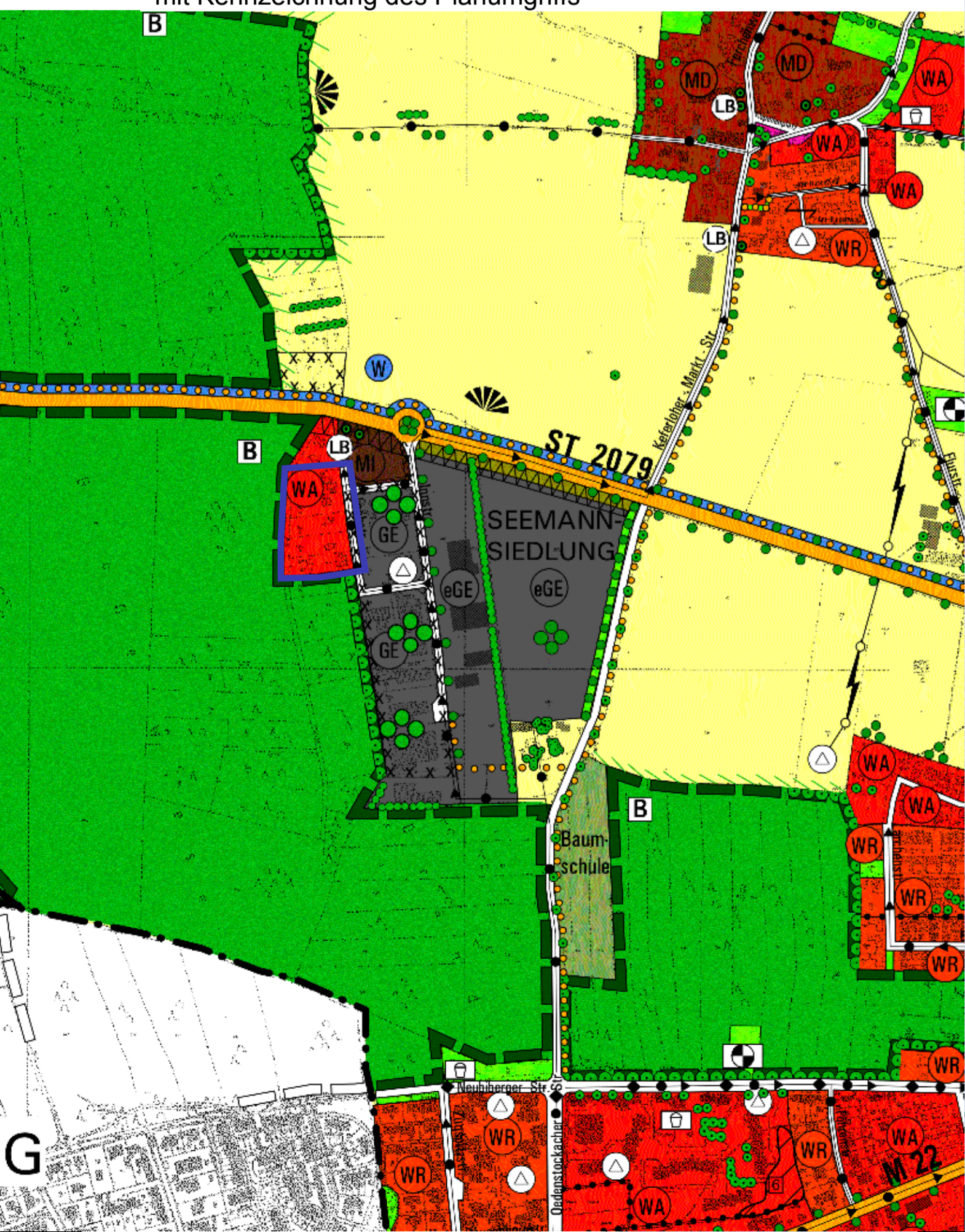
Plandatum 22.10.2014 (Entwurf)
10.03.2015

Die Gemeinde Putzbrunn erlässt aufgrund §§ 1 bis 4 und 8ff Baugesetzbuch -BauGB-, Art. 81 Bayerische Bauordnung -BayBO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- dieser Bebauungsplan - Änderung als

Satzung.

Übersicht M 1 : 5.000

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Putzbrunn (Zusammenzeichnung mit 1. bis 9. FNP-Änderung) mit Kennzeichnung des Planumgriffs

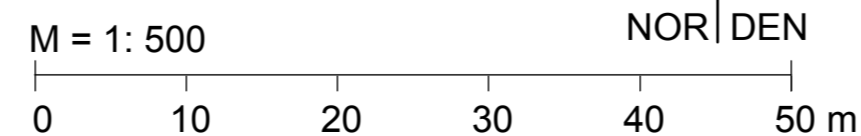


A Festsetzungen

1. Geltungsbereich
 - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Teiländerung
2. Art der 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 GRZ = 0,25 höchstzulässige Grundflächenzahl im Plangebiet, hier z.B. GRZ 0,25
 - Die GRZ bezieht sich auf das Netto-Bauland, also auf das Baugrundstück ohne den Flächenanteil, der als private Grünfläche (Ortsrandeigrünung) festgesetzt ist.
 - 3.2 Die nach Festsetzung A.3.1 höchstzulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche der in § 19 abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um max. 90 % überschritten werden.
 - 3.3 Die nach Festsetzung A.3.1 höchstzulässige Grundflächenzahl darf durch Balkone, Wintergärten, überdachte und offene Terrassen und Außentreppe um weitere max. 25 % überschritten werden.
 - 3.4 WH= 558,8m ÜNN zulässige Wandhöhe über NN, hier max. 558,8 m ÜNN zulässig; Die Wandhöhe wird gemessen bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Oberkante der Dachfläche, traufseitig).
 - 3.5 EFH= 551,6m ÜNN zulässige Höhe des Erdgesch.-Rohfußbodens über NN, hier 551,6 m ÜNN; die Oberkante des Erdgesch.-Rohfußbodens darf um max. 0,30m von diesem Wert abweichen
 - 3.6 Nutzungskorridor; Abgrenzung von Vorgaben zum zulässigen Maß der Bebauung
4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
 - 4.1 Baugrenze
 - 4.2 Im Baugebiet sind nur Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig.
 - 4.3 Je Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. Je Doppelhaushälfte und je Hausgruppenanteil (Reihenhaus) ist max. 1 Wohneinheit zulässig.
 - 4.4 Im Umgriff dieser Bebauungsplanänderung wird die offene Bauweise festgesetzt.
 - 4.5 Die Geltung der Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

5. Bauliche Gestaltung

- 5.1 Als Dachform für Hauptgebäude und für Dachaufbauten ist nur das Satteldach zulässig.
- 5.2 Die Dachneigung der Hauptgebäude muss zwischen 26° bis 35° betragen.
- 5.3 Doppelhäuser, Hausgruppen und aneinander gebaute Garagen sind profilgleich auszuführen. Die Dacheindeckungen von aneinander gebauten Garagen müssen in den gleichen Materialien und Farben ausgeführt werden.
- 5.4 Dachaufbauten
 - Zur Belichtung von Räumen im Dachgeschoss sind Dachflächenfenster allgemein und Dachgauben und Zwerchgiebel ab einer Dachneigung von 33° zulässig.
 - 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 dürfen die Dachgauben einer Dachseite max. 1/3 der Dachlänge betragen. Verschieden große Dachgauben auf einer Dachfläche sind unzulässig.
 - Der Zwerchgiebel first muss mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst liegen. Die sich hieraus ergebende Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe ist zulässig.
 - Dacheinschnitte (Dachterrassen) sind unzulässig.
 - Es ist pro Dachseite nur eine Belichtungsart zulässig.
- 5.5 Fassadengestaltung:
 - Zulässig sind verputzte oder gestrichene Mauerflächen in hellem Farbton sowie Holz. Nicht zulässig sind insbesondere Verkleidungen mit farbigen Platten.
- 5.6 Abgrabungen bzw. Abbschungen zur Belichtung von Räumen im Untergeschoss sind nur auf den straßenabgewandten Hausseiten und jeweils nur auf einer Gebäudeseite je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte oder Reihenhauserlement zulässig. Die Tiefe der Abgrabung darf max. 1,5 m unter der Oberkante des natürlichen Geländes betragen, die Länge ist auf max. 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge beschränkt.
- 5.7 Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind ausschließlich an Fassaden und auf den Dachflächen der Gebäude zulässig. Von diesen Anlagen dürfen keine Emissionen ausgehen.
6. Wintergärten/überdachte Terrassen
 - 6.1 Wintergärten und überdachte Terrassen dürfen unter Einhaltung der Festsetzungen A.3.1 und A.3.3 eine Tiefe von max. 3,0 m und eine Breite von max. 7,0 m aufweisen. Überschreitungen der Baugrenze sind hierfür nicht zulässig.
 - 6.2 Als Dachform ist nur das Pultdach mit einer Neigung von 11 - 15° zulässig.
 - 6.3 Die maximale gartenseitige Wandhöhe darf 2,20 m gemessen von der natürlichen Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Oberkante der Dachfläche, traufseitig) nicht überschreiten.
 - 6.4 Zusammenhängende Wintergärten bzw. überdachte Terrassen bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind profilgleich auszubilden. Der hierfür erforderliche ein- bzw. beidseitige Grenzabstand ist zulässig.



7. Verkehrsflächen

- 7.1 öffentliche Verkehrsfläche
- 7.2 Straßenbegrenzungslinie
8. Nebenanlagen: Garagen, Carports und Stellplätze
 - 8.1 Fläche für Garagen, Carports und Stellplätze
 - 8.2 Fläche für Garagen, Carports und Stellplätze zulässig sind Garagen, Carports und Stellplätze
 - 8.3 Fläche für Stellplätze zulässig sind nur offene Stellplätze
 - 8.4 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur auf den unter A.8.1 festgesetzten Flächen zulässig.
 - 8.5 Die Flächen für oberirdische Stellplätze, Grundstückszufahrten, Geh- und Radwege sind mit wasserdurchlässigem Belag, d.h. mit Naturstein- oder Betonsteinpflaster, Plattenstreifen mit offener Fuge von min. 3 cm bzw. unverstärkt mit wassergebundener Decke und breitflächiger Versickerung anzulegen.
 - 8.6 Für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Putzbrunn in ihrer jeweils aktuellen Fassung heranzuziehen.
9. Sonstige Nebenanlagen
 - 9.1 Gartenhäuschen und Geräteschuppen als untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig, und zwar je Grundstück nur bis zu einer max. Grundfläche von 9 qm, bei einer Seitenlänge von mind. 2,00 m, Traufhöhe von max. 2,30 m.
 - Die Errichtung kann auch an den seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenzen, aber nicht innerhalb der Ortsrandeigrünung erfolgen. Bei gegenseitiger Grenzbebauung müssen Höhe und Dachform einheitlich gestaltet werden. Pergolen sind nur in Verbindung mit Hauptgebäuden zulässig.
 - 9.2 Mülltonnen müssen in Müllboxen oder Mülltonnenschränken untergebracht werden, welche in die straßenseitige Grundstückseinfriedung mit einzubeziehen und zu hinterpflanzen sind. Auf Hinweis B.7 wird verwiesen.
10. Einfriedungen
 - Einfriedungen: Straßenseitig sind sockellose Holzlatenzäune zulässig, übrige Einfriedungen können auch in dunkelgrünem, plastikbezogenem Maschendrahtzaun ausgeführt werden. Der Abstand zwischen Zaun und Boden muss mindestens 10 cm betragen. Folgende Zaunhöhen sind maximal zulässig: Straßenseitig und rückwärtig 1,20 m, für Zwischeneinfriedungen 1,00 m.
 - Sichtschutzwände sind nur an Terrassen mit einer max. Höhe von 2,00 m und einer max. Tiefe von 4,00 m zulässig.

11. Grünordnung

- 11.1 private Grünfläche mit Bepflanzungs- und Unterhaltungspflicht (Ortsrandeigrünung)
- 11.2 Bepflanzungs- und Erhaltungszwang:
 - Je angefangene 200 qm Grundstücksfläche sind ein großkroniger (18-20cm Stammumfang) und 2 kleinkronige Bäume (16-18cm Stammumfang) zu pflanzen. Vorhandene Bäume können darauf angerechnet werden.
 - Die privaten Grünflächen der Ortsrandeigrünung (A.11.1) sind mit einer mehrreihigen Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen, Pflanzabstand 1,5m, zu bepflanzen.
 - Sämtliche Gehölze sind zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

B Nachrichtliche Übernahme

1. Abgrenzung der verfüllten Kiesgrube bzw. Altlastenfläche Hinweis Nr. 17 ist zur Kenntnis zu nehmen
- C Hinweise
 - 1. vorhandene Grundstücksgrenze
 - 2. vorhandene Wohngebäude
 - 3. vorhandene Nebengebäude
 - 4. 684/19 Flurstücks - Nummer
 - 5. abgebrochenes Gebäude
 - 6. 551.53 Höhenvermessungspunkt über Normalnull, hier 551,53m ÜNN
 - 6. Bei Baugenehmigungsverfahren ist darauf zu achten, dass die grundsätzlichen allgemeinen Bestimmungen des Feuerwehrgesetzes eingehalten werden.
 - 7. Die Mülltonnenboxen oder Mülltonnenschränke müssen so aufgestellt werden, dass sie sich direkt an der für das Müllfahrzeug befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche befinden.
 - 8. Unverschlusstes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen ist zu versickern. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist auf dem jew. Grundstück sicherzustellen. Es ist eine breitflächige Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Bodenzone vorzunehmen (bewachsene Seitenstreifen, Mulden, Schottergölen).
 - Für die Bemessung und Planung der Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 und das Merkblatt DWA-M 153 verwiesen. Die Zufahrten, Wege und Stellflächen sollten in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden, um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst zu erhalten.

9. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasser-versorgungsanlage angeschlossen sein.
10. Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen. Die Grundstücksentwässerungslagen müssen nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986) erstellt werden. Sickerschächte sind nach dem ATV Arbeitsblatt A 138 zu bemessen und zu errichten. Die Eindringtiefe soll die Tiefe von 5 m nicht überschreiten.
11. Zur Feststellung der Verkehrslärmmissionen im Plangebiet wurde durch das Büro Dipl.-Ing. Hermann A. Sachse, Großfriedrichsburgerstr. 32b, 82827 München, ein Gutachten mit Datum vom 09.11.1998 erstellt.
12. Den Bauanträgen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen.
13. Bei Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern muss zu bestehenden Kanal- und Erdgasversorgungsleitungen ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m eingehalten werden.
14. Pflanzlisten:
 - Größkronige Bäume (I. und II. Wuchsordnung), Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3-4x verpflanzt, Stammumfang 18-20cm: Ahorn, Birke, Buche, Eiche, Hainbuche, Kiefer, Linde, Vogel-Kirsche und andere heimische, standortgerechte Bäume
 - Kleinkronige Bäume (III. Wuchsordnung), Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3-4x verpflanzt, Stammumfang 16-18cm: Eberesche, Feldahorn, Felsenbirne, heimische Obstbäume und andere heimische, standortgerechte Bäume
 - Sträucher, Mindestpflanzqualität 60-100 cm Höhe: Hartnagel, Haselstrauch, Liguster, Pfaffenhütchen, Schneeball, Wildrosen und andere heimische, standortgerechte Sträucher
15. Das Plangebiet liegt in der Quarantänezone zur Bekämpfung des Asiatischen Laubholzäfers. Laut Allgemeinverfügung der Bayerischen Landesanstalt für Landwirtschaft (LfL) vom 16.09.2014 muss die Pflanzung von Laubbäumen in der Quarantänezone vor Beginn der Pflanzmaßnahme der LfL schriftlich angezeigt werden. Adresse: Bayerische Landesanstalt für Landwirtschaft Institut für Pflanzenschutz Lange Point 10, 85354 Freising Tel.: 08161/71-5651
16. Rodungen oder Rückschnitte von Pflanzen müssen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG außerhalb der Vogelbrutzeit vorgenommen werden (Sperrfrist: 1. März bis 30. September)
17. 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.
18. Auf Grund er bestehenden Hausanschlussleitungen sind Baumaßnahmen mit den entsprechenden Leitungsträgern (z.B. Stadtwerke München) abzustimmen.

Kartengrundlage: Plangrund: Bebauungsplan Nr. 6 i.d.F.v. 23.02.1999 und Digitale Flurkarte der Bayer. Vermessungsverwaltung, © LVG Bayern, Stand Feb. 2009, nachgetragen 2014

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

Planfertiger: München, den 10.03.2015

(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Putzbrunn, den 25.09.2015
(Edwin Klostermeier, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung der 2. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 6 wurde vom Bauausschuss Putzbrunn am 11.02.2014 gefasst und am 18.12.2014 ortsbüchlich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 in Verb. mit § 13a BauGB).
Die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 2. Teiländerung des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.10.2014 hat in der Zeit vom 29.12.2014 bis 06.02.2015 sowie als erneute Auslegung der Fassung vom 10.03.2015 in der Zeit vom 03.08.2015 bis 07.09.2015 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 in Verb. mit § 13a Abs. 2 BauGB und § 4a BauGB).
Der Satzungsbeschluss zur 2. Teiländerung des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.03.2015 mit Begründung wurde vom Bauausschuss Putzbrunn am 22.09.2015 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).
Putzbrunn, den 28.09.2015
(Edwin Klostermeier, Erster Bürgermeister)
2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur 2. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 6 erfolgte am; dabei wurde auf die Einzelbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die 2. Teiländerung des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.09.2015 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
Putzbrunn, den 18.12.2015
(Edwin Klostermeier, Erster Bürgermeister)