

BEBAUUNGSPLAN NR. 6 SEEMANN - SIEDLUNG GEMEINDE PUTZBRUNN



BEBAUUNGSPLAN NR. 6 SEEMANN - SIEDLUNG

Die Gemeinde Putzbrunn erläßt aufgrund §2 Abs. 1, §9 und 10 des BauGB, Art. 91 der BayVO und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) für den Bereich südlich der Münchener Straße sowie einschließlich und westlich der Lechstraße mit den Flurnummern: 684, 684/2 bis 684/24, 716/10, 685/20 und 723 T westlicher Teil, 560 T

diesen Bebauungsplan als
SATZUNG

A. Festsetzung durch Planzeichen

- 1. Geltungsbereich:**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- 2. Art und Maß der Nutzung**
- WA** Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO (Nutzungsbeschränkung siehe B. 1. 1.)
 - MI** Mischgebiet gem. §6 BauNVO (Nutzungsbeschränkung siehe B. 1. 1.)
 - GE** Gewerbegebiet gem. §8 BauNVO (Nutzungsbeschränkung siehe B. 1. 1.)
 - WH** 6,20 m maximal zulässige Wandhöhe
 - GF** 400 qm Geschößfläche (z.B. max. 400 qm pro Bauraum)
 - GR** 200 qm Grundfläche (z.B. max. 200 qm pro Bauraum)
 - GFZ** 1,0 Geschößflächenzahl im Gewerbegebiet max. 1,0
 - GRZ** 0,6 Grundflächenzahl im Gewerbegebiet max. 0,6 (Überschreitungsmöglichkeit siehe B. 1. 4.)
 - O** offene Bauweise
- 3. Bauweise**
- Baugrenze
 - Einzel- oder Doppelhaus

- 4. Verkehrsflächen**
- öffentliche Verkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
- 5. Grünordnung**
- zu pflanzende Bäume
 - bestehende Bäume
 - private Grünflächen mit Bepflanzungs- und Unterhaltspflicht (Ortsrandbegrünung)
 - öffentliche Grünfläche
- 6. Sonstige Planzeichen**
- Flächen für Garagen
 - Zufahrt zu Garagen
 - Rampe für Tiefgarage (überdeckt)
 - Bereich von Tiefgaragen
 - Kinderspielplatz (Kinder bis 6 Jahre, DIN 18034)
 - Wertstoffammelstelle
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Maßangabe in Metern
 - Radius z.B. 20,0 m

B. Festsetzung durch Text

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung**
- Im Gewerbegebiet und Mischgebiet ist folgende Nutzung untersagt: Vergnügungsstätten (§ 8 III Nr. 3 BauNVO)
 - Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches (siehe A. 1. 1.) alle evtl. bisherigen rechtsverbindlichen Bebauungspläne.
 - Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
 - Überschreitungen der maximal überbaubaren Grundstücksfläche für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO sind bis zu 50 v. H. zulässig, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

- 2.1.** WA
Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO (Nutzungsbeschränkung siehe B. 1. 1.)
- 2.2.** MI
Mischgebiet gem. §6 BauNVO (Nutzungsbeschränkung siehe B. 1. 1.)
- 2.3.** GE
Gewerbegebiet gem. §8 BauNVO (Nutzungsbeschränkung siehe B. 1. 1.)
- 2.4.** WH 6,20 m
maximal zulässige Wandhöhe
- 2.5.** GF 400 qm
Geschößfläche (z.B. max. 400 qm pro Bauraum)
- 2.6.** GR 200 qm
Grundfläche (z.B. max. 200 qm pro Bauraum)
- 2.7.** GFZ 1,0
Geschößflächenzahl im Gewerbegebiet max. 1,0
- 2.8.** GRZ 0,6
Grundflächenzahl im Gewerbegebiet max. 0,6 (Überschreitungsmöglichkeit siehe B. 1. 4.)
- 2.9.** O
offene Bauweise
- 3.1.** —△—△—
Baugrenze
- 3.2.** △ ED
Einzel- oder Doppelhaus

Im Bereich von Tiefgaragen ist eine weitere Überschreitung zugelassen, wenn die Überdeckung der Tiefgarage mind. 1 m beträgt und nur mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens verbunden ist.

2. Äußere Gestaltung

- Dächer im WA bzw. MI: für sämtliche Wohngebäude sind Satteldächer mit Dachneigung 26-35 Grad und eine Eindeckung mit ziegelroten oder rotbraunen Dachpfannen vorgeschrieben.
 - Dächer im GE zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 30 Grad. Geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mehr als 18 Grad sind mit ziegelroten oder rotbraunen Dachpfannen einzudecken.
 - Höhenentwicklung im WA bzw. MI: die max. Wandhöhe (Abstand zwischen Oberkante des natürlichen Geländes und dem Schnittpunkt von Fassade mit UK-Sparren) beträgt 6,20 m. Der Kniestock darf bei 2-geschösig Gebäuden max. 30 cm betragen (Abstand zwischen Rohdecke und Schnittpunkt von Fassade mit UK-Sparren).
 - Höhenentwicklung im GE: die max. Wandhöhe beträgt 7,20 m, die max. Firsthöhe 11,20 m.
 - Dachgauben im WA, MI und GE: Zur Belichtung der Räume im Dachgeschoß sind Dachgauben, Zwerchgiebel und Dachflächenfenster zulässig. Dachgauben als Satteldachgauben in stehendem Format mit einer Grundbreite von max. 160 cm und einer Höhe von max. 180 cm, Dreiecksgauben mit einer Grundbreite von max. 220 cm und einer Höhe von max. 180 cm und Zwerchgiebel bis zu einer Breite von 350 cm, jeweils außen gemessen, jedoch nur bei einer Dachneigung von mind. 30 Grad. Die Eindeckung der Gauben bzw. Zwerchgiebel muß der des Hauptdaches entsprechen. Dachüberstände dürfen max. 10 cm betragen. Dachflächenfenster dürfen eine max. zulässige Größe von 100/150 cm haben. Die Dachflächenfenster bzw. Gauben müssen voneinander und zum Ortsgang mindestens einen Abstand in ihrer Breite einhalten. Die Breite aller Dachaufbau bzw. Dachflächenfenster darf 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten. Es ist pro Dachseite nur eine Belichtungsart zulässig.
 - Der Erdschoß-Rohboden darf max. 0,20 m über der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen.
 - Außenwandgestaltung. Zulässig sind verputzte Wandflächen in hellem Farbton sowie holzverkleidete Wandflächen in hellen, grauen bis braunen Farbönen. Nichtzulässig sind insbesondere Verkleidungen mit farbigen Platten.
 - Bei Doppelhäusern ist die Gestaltung insgesamt aufeinander abzustimmen.
- 3. Nebenanlagen:**
- Als untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs. 1 BauNVO sind nur Gartenhäuschen, Geräteschuppen oder Holzliegen zulässig und zwar je Grundstück nur eine bis zu einer max. Grundfläche von 8 qm, bei einer Seitenlänge von mind. 2,00 m. Traufhöhe von max. 2,30 m, Bauweise in Holz, Dachform Satteldach. Die Errichtung kann auch an den seitlichen oder rückwärtigen

Grundstücksgrenzen, aber nicht innerhalb der Ortsrandbegrünung erfolgen. Bei gegenseitiger Grenzbebauung müssen Höhe und Dachform einheitlich gestaltet werden. Pergolen sind nur in Verbindung mit den Hauptgebäuden zulässig.

- Mülltonnen müssen in Müllboxen oder Mülltonnenschränken untergebracht werden, welche in die straßenseitige Grundstückseinfriedung mit einzubeziehen und zu hinterpflanzen sind. Auf Punkt C 13 wird hingewiesen.
- Allseits verglaste Wintergärten, Glasveranden und Erker sind zulässig und dürfen die Baugrenzen bis max. 1,50 m überschreiten. Als vorspringende, untergeordnete Bauteile dürfen sie insgesamt max. 1/3 der betreffenden Gebäuelänge betragen. Wintergärten mit einer Tiefe von über 1,50 m werden auf die Geschößfläche angerechnet. Werden Wintergärten von Doppelhäusern an die Grenze gebaut, so sind diese profilig und artgleich auszuführen. Die Grenzswand bzw. Grenzswände sind als Mauerscheiben auszubilden.
- Eingangüberdachungen dürfen max. 1/3 der Gebäuelänge betragen. Hervortretende Bauteile werden bis zu einer Tiefe von 1,50 m zugelassen.

4. Verkehrsflächen

- Die Flächen für oberirdische Stellplätze, Grundstückszufahrten, Geh- und Radwege sind mit wasserdurchlässigem Belag, d.h. mit Naturstein-, Betonsteinpflaster oder Plattenstreifen mit offener Fuge von mind. 3 cm, unverriegelt mit wassergebundener Decke und breittfächiger Versickerung anzulegen.
- Einfriedungen: Straßenseitig sind sockellose Holzlattenzäune zulässig, übrige Einfriedungen können auch in dunkelgrünem, plastikbezogenem Maschendraht zaun ausgeführt werden. Folgende Zaunhöhen sind maximal zulässig: Im Allgemeinen Wohngebiet sowie im Mischgebiet straßenseitig und rückwärtig 1,20 m, für Zwischeneinfriedungen 0,80 m, im Gewerbegebiet 2,00 m.
- Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Satzung der Gemeinde Putzbrunn über die Herstellung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung).
- Tiefgaragen sind nur innerhalb dem dafür vorgesehenen Bauraum zulässig. Die Tiefgaragen sind mit einem geschlossenem Rampenbauwerk und einer schallabsorbierenden Verkleidung der Wände und Decken (Schallabsorptionsgrad mindestens 0,6 bei 500 Hz) zu versehen.

5. Grünordnung

- Bepflanzungs- und Erhaltungszwang: die privaten Grünflächen und die Ortsrandbegrünung (A 5.3.) sind zu begrünen. Je 200 qm Grundstücksfläche sind ein großkroniger und zwei kleinkronige Bäume mit einem Stammumfang von 20/25 cm zu pflanzen. Die Mindestpflanzdichte für Sträucher beträgt ein Strauch pro 2 qm. Zur Bepflanzung sind heimische standortgerechte Pflanzenarten zu wählen: Bäume: Eiche, Kiefer, Buche, Birke, Eberesche, Linde, Ahorn, Esche, Wildkirsche und insbesondere heimische Obstbäume. Sträucher: Feldahorn, Hainbuche, Haselstrauch, Schneeball, Wildrosen, Pfaffenkappchen, Immergrüne Liguster, Hartriegel, Schneebäume, Feisenbirne sowie heimische Obst- und Beerensträucher.

5.2. Den Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan eines Landschaftsarchitekten in 3-facher Ausfertigung beizufügen.

6. Solaranlagen

6.1. Solaranlagen sind zulässig. Sie sind ausschließlich an bzw. auf Gebäuden derart anzubringen und zu gestalten, daß sie ihrem Zweck entsprechend die höchstmögliche Nutzung gewährleisten und sich in ihre Umgebung einfügen.

7. Immissionsschutz

- Für die an der Staatsstraße nächstgelegenen Baukörper sind folgende Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen:
 - Einbau von Schallschutzfenstern Klasse III
 - Notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind an den lärmabgewandten Südfassaden anzuordnen.
 - Ausnahmen sind möglich, wenn notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an den Ost-, West- und Nordfassaden hinter einer festen, schallabsorbierend ausgekleideten und mit einer Lüftungsmöglichkeit versehenen Verglasung (Wintergartensähnliche Konstruktion) liegen oder die betreffenden Räume mit einer schalldämmten Belüftungseinrichtung ausgestattet werden.
 - Beide Einrichtungen dürfen die Schalldämmung der Gebäudefassade nicht mindern. Die Wintergärten sind mit versetzt angeordneten Fensterflügeln zu versehen.

8. Werbeanlagen

8.1. Werbeanlagen mit Laufschriften, optisch wechselnden Werbeanlagen sowie Werbefahnen sind nicht zugelassen.

C. Hinweise

- vorhandene Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- vorhandene Wohngebäude
- vorhandene Nebengebäude
- Haus Nr. (z.B. 14)
- Flurstücksnummer (z.B. 684)
- abzubrechendes Gebäude

9. Innerhalb des Plangebietes können in ortsblichem Umfang Lärm-, Staub- und Geruchsbelastungen durch die im Umgriff vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe und die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftreten. Diese Immissionen sind hinzunehmen, da sie ortsblich sind.

- Bei Baugenehmigungsverfahren ist darauf zu achten, daß sie grundsätzlichen allgemeinen Bestimmungen des Feuerwehrgesetzes eingehalten werden.
- Die Mülltonnenboxen oder Mülltonnenschränke müssen so aufgestellt werden, daß sie sich direkt an der für Müllfahrzeuge befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche befinden.
- Gewerbliches Abwasser darf nicht versickert werden. Vor der Ansiedlung abwasserintensiver Betriebe ist das Wasserwirtschaftsamt München zu hören.
- Unverschlusstes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen (auch Verkehrsflächen im Planungsbereich) ist zu versickern. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist auf dem jeweiligen Grundstück sicherzustellen.
- Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
- Das Abwasser ist im Trennsystem abzutreten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen. Die Grundstückserwässerungsanlagen müssen nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1996) erstellt werden. Sickerschächte sind nach dem ATV Arbeitsblatt A138 zu bemessen und zu errichten. Die Eindringtiefe soll die Tiefe von 5 m nicht überschreiten.
- Für alle innerhalb des Plangebietes zu Ausführung kommenden gewerblichen Nutzungen ist zum jeweiligen Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung ein Schallschutzgutachten vorzulegen, das unter Berücksichtigung des zugehörigen Fahrverkehrs und sämtlicher im Wirkungsbereich liegenden Anlagen und Betriebe die Einhaltung der gemäß TA Lärm und VDI 2058 B1.1. zulässigen Immissionswerte und maßgeblichen Spitzenpegel nachweist. Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall mit Zustimmung der Immissionsbehörde beim Landratsamt möglich (z.B. bei lärmarmen Nutzungen).

- Bei Wohnnutzung nach §8 Abs. 3 Nr.1 BauNVO sollte nachgewiesen werden, daß vor den Fenstern unter Berücksichtigung der Immissionen der angrenzenden Gewerbebetriebe die Immissionsrichtwerte für Gewerbebetriebe nicht überschritten werden. Als maßgebliche Lärmmaß- und Beurteilungsverfahren sind dabei die TA Lärm und die VDI 2058, Blatt 1 heranzuziehen.
- Im Plangebiet kommt es aufgrund des von der Münchener Straße und der Innstraße einfallenden Verkehrslärms zu erheblichen Überschreitungen der für ein allgemeines Wohngebiet maßgeblichen Orientierungswerte (siehe Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1).
- Zur Feststellung der Lärmimmissionen im Plangebiet wurde durch das Büro Dipl.-Ing. Hermann A. Sachse, Großfriedrichsburgerstr. 32 b, 82627 München ein Gutachten mit Datum vom 09. 11. 1998 erstellt.

20. Zur Feststellung der Bodenbelastung durch Altlasten wurde ein Gutachten des Ing. Büros Crystal Geotechnik, Hofstattstr. 28, 86919 Utting, mit Datum vom 02.12.1996 erstellt.

21. Das Plangebiet befindet sich auf einer Altablagung im Sinne des Bayerischen Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes. Bei Erdbewegungen im Bereich der aufgefüllten Fläche im Plangebiet ist ein Altlastensachverständiger mit der Aufhübeüberwachung und Separierung des kontaminierten Materials, sowie mit der Analytik und Entsorgung des Aushubmaterials zu betrauen. Der Verantwortliche ist dem Landratsamt München, SG 9 1 vor Beginn der Aushubarbeiten zu benennen und darf erst nach Vorlage der gesamten Dokumentation und der Entsorgungsnachweise von seinem Auftrag entbunden werden.

Bauftragstellern oder Grundbesitzern können erhöhte Kosten entstehen, wenn zu einem späteren Zeitpunkt eine Sanierung im Auffüllbereich, infolge festgestellter Schadstoffkonzentrationen im Grundwasser, notwendig wird.

X X X X X Abgrenzung der verfüllten Kiesgrube bzw. Altlastfläche

22. Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Der Bebauungsplan wurde mit Bescheid vom 10.05.99 Az.: 743-GL 2/194 genehmigt und ist seit 19.05.99 rechtskräftig.
Landratsamt München im Auftrag
(Signature)

BEBAUUNGSPLAN NR. 6 SEEMANN - SIEDLUNG

D. Verfahrensvermerk:

- Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Putzbrunn am 26.01.1993 gefaßt und am 18.02.1993 ortsblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB). Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zu Bebauungsplänenverwurf hat am 24.11.1993 sowie am 24.11.1993 bis 03.12.1993 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB). Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 01.02.1994 hat erstmals in der Zeit vom 16.05.1994 bis 16.06.1994 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 und § 4 BauGB). Am 26.02.1996 wurde eine Veränderungssperre erlassen, die bis zum 26.2.1999 verlängert wurde (§ 5 Abs. 1 und 2 BauGB). Die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in Verbindung mit der öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 12./13.05.1998 hat zuletzt vom 07.12.1998 bis 07.01.1999 stattgefunden (§ 3 Abs. 3 Satz 1 und § 4 BauGB). Die eingeschränkte öffentliche Auslegung des Bebauungsplänenwurfes in der Fassung vom 26.01.1999 hat in der Zeit vom 08.02.1999 bis 22.02.1999 stattgefunden (§ 3 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB). Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 23.02.1999 wurde am 23.02.1999 gefaßt.
- 01.03.1999
Putzbrunn
J. Kellermeier, Erster Bürgermeister
- Die Genehmigung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12./13.05.1998 wurde mit Bescheid des Landratsamtes München vom 10.05.1999 Az. 7.1.3. BL 2194 erteilt (§ 10 Abs. 2 BauGB).
18.05.1999
Putzbrunn
J. Kellermeier, Erster Bürgermeister
- 25.05.1999
Putzbrunn
J. Kellermeier, Erster Bürgermeister

Planung	Architektengemeinschaft Hans P. Loidl und Joachim Renz
Schmidstraße 4	85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn
1.Fassung 01.11.1993	5.Fassung 15.07.1997
2.Fassung 22.11.1993	6.Fassung 12.05.1998
3.Fassung 01.02.1994	7.Fassung 26.01.1999
4.Fassung 10.06.1997	8.Fassung 23.02.1999